

SỰ PHÁT TRIỂN VÀ TÍNH ĐẶC THÙ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Thời gian qua, cùng với nhiều chính sách quan trọng về các lĩnh vực khác của nền kinh tế, Quốc hội, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách liên quan đến thị trường BĐS nhằm tăng cường công tác quản lý, điều hành thị trường. Những chính sách về tài chính nhà ở, chính sách về quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị, các chủ trương phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhà ở sinh viên... đã dần đi vào cuộc sống. Thị trường BĐS đã có bước phát triển lớn, bộ mặt đô thị đã có nhiều chuyển biến tích cực, nhiều khu đô thị mới, cụm dân cư với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đã và đang được hình thành với tốc độ cao. Nhà ở của các tầng lớp nhân dân đã được cải thiện đáng kể về số lượng và chất lượng. Tài nguyên đất đai đã được đánh thức và khai thác ngày một hiệu quả. Đóng góp của thị trường BĐS đối với ngân sách nhà nước chiếm tỷ trọng ngày càng lớn. Chính vì vậy, chúng tôi biên soạn và thông tin liên quan đến các quá trình hình thành, phát triển và tính chất đặc thù của thị trường bất động sản tại Hà Nội.

1. Các giai đoạn hình thành và phát triển của thị trường BĐS Hà Nội

1.1. Thị trường bất động sản Hà Nội trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành

Mặc dù khái niệm về thị trường BĐS đã được đề cập chính thức tại Văn kiện Đại hội Đảng khóa VIII năm 1996, nhưng lúc đó đất đai để phát triển thị trường vẫn được Nhà nước bao cấp nên thực tế chưa hình thành thị trường bất động sản. Đến khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành, Nhà nước quy định đất đai có giá và giá đất đó chỉ bằng khoảng 10-20% giá đất trên thị trường. Nghị định số 17/2005/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai: giá đất phải phù hợp với giá thị trường trong trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và tính giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Trên thực tế, quy định này vẫn chưa được thực hiện đầy đủ vì pháp luật vẫn chưa tạo được cách thức để quyết định giá đất thực sự phù hợp với giá trên thị trường, dịch vụ định giá BĐS vẫn chưa có chỗ đứng trong quá trình vận hành thị trường. Đó là một ngữ cảnh lịch sử tác động mạnh vào quá trình phát triển thị trường BĐS Việt Nam nói chung và thị trường BĐS Hà Nội nói riêng.

Giống như các tỉnh thành khác, trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, bất động sản tại Hà Nội đã trải qua 2 lần sốt giá khá mạnh là các thời điểm trước khi ban hành Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003. Nguyên nhân cụ thể của 2 lần sốt giá này chính là quá trình phát triển nhận thức về giá trị của đất đai, nhận

thức càng đúng với thực tế thì giá trị đất đai càng sát với thực tế. Mặt khác, nhận thức về giá trị ngày càng hơn với cơ chế thị trường trong khi các yêu cầu khác của quản lý lại chưa kịp thời đồng bộ cũng là một nguyên nhân là tăng giá thị trường. Có nhận thức về giá đất nhưng do giá đất của Nhà nước quy định thấp hơn giá thị trường với kỳ vọng làm cho giá đất thị trường giảm đi là một cách làm duy ý chí. Giá đất trên thị trường không giảm mà tăng lên rất cao, đầu cơ dễ dàng hơn đã đẩy giá đất lên cao hơn. Khi dễ dàng kiếm lợi ích từ đầu tư vào BĐS từ trạng thái tăng giá đất đột biến đã kéo luồng đầu tư lệch về phía thị trường BĐS, tiền tiết kiệm của dân cũng hướng tới việc mua BĐS để dự trữ, các doanh nghiệp cũng thi nhau chuyển sang đầu tư BĐS nhiều hơn.

1.2. Thị trường bất động sản Hà Nội sau ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành

Sau ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, thị trường BĐS Hà Nội đã trầm lắng trong khoảng 3 năm, sau đó thị trường sôi động trở lại vào nửa đầu năm 2007. Quy định giá đất do Nhà nước quy định bằng với giá đất trên thị trường của Luật Đất đai năm 2003 đã làm cho giới đầu cơ đất đai chuyển vốn sang thị trường chứng khoán khi đó đang phát triển. Đây cũng là một điều kiện tăng vốn rất nhanh cho thị trường chứng khoán làm cho thị trường chứng khoán tăng mạnh đồng thời lại làm nguội lạnh thị trường BĐS. Vào nửa đầu năm 2007, thị trường chứng khoán bắt đầu rạn nứt, nhanh chóng giảm sút và rơi vào trầm lắng, thị trường này đã hướng về giá trị thực (giảm tới 60% từ mức đỉnh của năm 2007). Giới đầu tư chuyển hướng từ thị trường chứng khoán sang tập trung trở lại thị trường BĐS với lực đầu tư cao hơn do thu được từ thị trường chứng khoán. Các "bong bóng kinh tế" trong thị trường BĐS bắt đầu hình thành gây nên tình trạng suy thoái cho thị trường chứng khoán và sốt nóng đối với thị trường BĐS. Thị trường BĐS tăng nhanh trong khoảng 1 năm thì ngừng lại và đi xuống do tác động của các chính sách tiền tệ nhằm kiềm chế lạm phát. Đó là thời điểm đầu năm 2008.

Từ sau Quý I năm 2008, thị trường BĐS Hà Nội lại diễn ra trong mối quan hệ khăng khít với thị trường tài chính. Lúc này, chỉ số lạm phát cao của thành phố đang ở mức 15,3%, 8 giải pháp kiềm chế lạm phát đã được Chính phủ đưa ra, trong đó giải pháp đầu tiên là ổn định thị trường tiền tệ. Các ngân hàng thương mại bắt đầu ngừng các khoản cho vay đầu tư BĐS, tăng lãi suất tín dụng (lãi suất cho vay tới 21%/năm), luồng tiền của doanh nghiệp, tiền tiết kiệm của dân chuyển tới các ngân hàng thương mại, làm cho thị trường BĐS trầm lắng.

Do ảnh hưởng nặng nề của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới và với chính sách tín dụng hà khắc của NHNN, chỉ số giá tiêu dùng những tháng cuối năm 2008 liên tục

âm đã đưa nền kinh tế đến tình trạng đình đốn. Để thúc đẩy nền kinh tế, chính phủ quyết định tung ra 2 gói kích cầu năm 2008 và 2009. Một lượng tiền lớn được đưa vào lưu thông lạm phát lại bùng nổ vào những tháng cuối năm 2010 kéo tràn sang 2011. Trong giai đoạn này thị trường BĐS Hà Nội nóng lạnh thất thường và có sốt cục bộ tại một số khu vực, tuy nhiên nhìn chung đây là giai đoạn khó khăn cho thị trường BĐS Hà Nội.

Từ tháng 2 năm 2011, thực hiện nghị quyết 11 NQ-CP, thị trường vốn thị thu hẹp, thị trường bất động sản Hà Nội gặp nhiều khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro. Tại TP. Hồ Chí Minh, sự bùng phát về giá và lượng giao dịch trong thời gian ngắn năm 2007 đã bắt đầu giảm giá từ năm 2008, thậm chí có lúc đã giảm 40-50% so với thời điểm cao nhất. Hiện tượng tương tự đã xảy ra tại Hà Nội vào năm 2009-2010 và đang có dấu hiệu của sự sụt giảm.

2. Tính chất đặc thù của thị trường bất động sản Hà Nội

- Giá cả hàng hoá bất động sản nhất là giá nhà luôn đứng ở mức cao,

Giá nhà luôn đứng ở mức cao, diễn biến phức tạp, khó kiểm soát đang là thách thức lớn cho công tác quản lý thị trường cũng như nỗ lực giải quyết nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp. Thu nhập bình quân đầu người tại Hà Nội vào cuối năm 2010 là 1900 USD/người thì với một chung cư trung bình có tổng giá trị khoảng 2 tỷ đồng thì người dân phải mất tới 52 năm mới có thể mua được. Tỷ lệ này tính chung trên toàn quốc là 24,5, trong khi ở khu vực Nam á là 6,25, Đông á là 4,14, Châu Phi là 2,21, Châu Âu, Trung Đông và Bắc Mỹ là 6,25, Mỹ La tinh và Caribê là 2,38. Theo tính toán của Liên hợp quốc thì chỉ số giá nhà/thu nhập của người dân khoảng từ 3 đến 4 là hợp lý.

Trong vòng 10 trở lại đây, giá nhà Hà Nội có tốc độ tăng giá trung bình cao nhất cả nước. Giá căn hộ hạng trung năm 2001 là 4.560.000 đ/m² (tại dự án Bắc Linh Đàm) tăng 48% lên 9.550.000 vào năm sau đó (2003), đến năm 2008 giá trung bình tăng gấp 3 lần mức giá năm 2004, cá biệt có nhưng chung cư có giá tới 70.000.000đ/m² (Chung cư Vincom).

Sự diễn biến của giá vô cùng phức tạp, không còn đơn thuần phụ thuộc vào quan hệ cung cầu như các loại hàng hóa khác, mà giá bị đẩy lên nhờ tâm lý đầu tư đám đông, sự biến động tỷ giá ngoại tệ, chính sách bơm và hút tiền về của ngân hàng nhà nước. Thông thường đối với các tỉnh thành khác sau mỗi đợt sốt, giá nhà đất thường xuống thấp sau đó mới tăng dần trở lại, tại Hà Nội giá thường giảm nhẹ và tỷ lệ giao dịch thành công thấp trong thời gian BĐS trầm lắng, đóng băng sau đó giá tăng tạo nên mặt bằng giá mới.

- Thị trường phát triển nhanh trong thời gian ngắn, cơ cấu hàng hoá thiếu cân đối gây ra tình trạng mất cân đối cung – cầu giả tạo

Trong 5 năm từ 2005 đến 2010, tổng số lượng căn hộ cung ứng cho thị trường bằng tất cả số lượng căn hộ từ trước 2005. Thị trường chung cư tại thành phố bắt đầu phát triển vào năm 2001, khi đó duy nhất có một doanh nghiệp nhà nước là công ty phát triển nhà đô thị (HUD) với 2 dự án là khu ĐTM Định Công và khu ĐTM Bắc Hồ Linh Đàm, tổng số 1129 căn hộ được cung ứng ra thị trường. Năm 2004 số lượng căn hộ tăng vọt lên 4343 căn, bằng tổng 3 năm trước đó cộng lại. Năm 2008 số lượng căn hộ tăng gấp đôi năm 2005, trong năm 2009 và 2010 số lượng căn hộ mới cung ứng cho thị trường đều trên 15000 căn hộ.

Do sự đầu tư ồ ạt vào phân khúc nhà cao cấp thời gian trước đây, thị trường căn hộ cao cấp đang dần rơi vào bão hoà trong khi thị trường thiếu những sản phẩm phù hợp cho đa số người dân có thu nhập trung bình và thấp. Chương trình nhà ở xã hội triển khai qua chậm, tính đến cuối tháng 6/2011 toàn thành phố mới hoàn thiện được 450 căn hộ tại khu ĐTM Việt Hưng và Ngô Thi Nhậm (Hà Đông). Hoạt động cải tạo chung cư cũ mới chỉ đạt 1% sau 10 năm thực hiện. Các chương trình nhà ở xã hội khác như nhà ở cho công nhân, sinh viên và nhà ở cho thuê chủ yếu vẫn còn nằm trên giấy.

Theo thống kê, tỷ trọng nhà ở chung cư trên địa bàn thành phố chiếm 16%. Kết quả kiểm tra 18 dự án điển hình vào tháng 4/2011 cho thấy: cơ cấu loại nhà ở trong các dự án Khu đô thị phân bổ chưa hợp lý, nhiều khu đô thị có tỷ lệ nhà ở thấp tầng chiếm tỷ trọng lớn; đặc biệt một số khu đô thị có tỷ lệ nhà ở thấp tầng rất lớn (dự án Khu đô thị Quang Minh toàn bộ 100% diện tích là nhà thấp tầng, Khu đô thị mới Định Công nhà thấp tầng chiếm tới 60,5% tổng số nhà ở). Đặc điểm này không phù hợp với đặc thù của các đô thị phát triển hiện đại, có mật độ dân số rất cao và rất tập trung như tại thành phố Hà Nội.

Bảng 2.1. Số lượng căn hộ và giá căn hộ tại Hà Nội

Năm	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Số căn hộ	1,586	242	4,343	4,286	8,343	5,834	6,568	15,250	15,250
Giá trung bình	297	602	466	416	606	825	1650	1550	1400

* Nguồn Savill

- Số lượng dự án và số lượng doanh nghiệp phát triển nhanh tuy nhiên còn nhỏ về qui mô và yếu về năng lực

Sau 10 năm phát triển, tính đến tháng 6 năm 2011 Hà Nội có hơn 800 dự án bất động sản trong đó có 360 dự án đô thị mới với tổng quỹ đất là 36.000ha. Hầu hết các dự án đều có qui mô nhỏ dưới 20ha/dự án.

Số lượng doanh nghiệp kinh doanh BĐS hàng năm tăng lên từ 20-50%. Tính đến năm 2009 số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tăng gấp 4 lần so với năm 2002.

Bảng 2.2. Số doanh nghiệp kinh doanh BĐS trên địa bàn Hà Nội

Năm	2005	2006	2007	2008
Tổng số DN tại Hà Nội	19,382	23,555	27,102	39,545
Tỷ lệ DN kd BĐS	1.83%	2.12%	2.43%	3.00%
Tổng số DN BĐS tại Hà	354	499	659	1,188
Số DN có vốn Nhà nước	13	10	12	17
Số DN vốn ngoài NN	170	244	323	585

* Nguồn cục thống kê Hà Nội năm 2008

Bảng 2.3. Qui mô doanh nghiệp BĐS

Năm	D- ới 0,5 tỷ VNĐ	Từ 0,5- d- ới 1 tỷ VNĐ	Từ 1- d- ới 5 tỷ VNĐ	Từ 5- d- ới 10 tỷ VNĐ	Từ 10- d- ới 50 tỷ VNĐ	Từ 50- d- ới 200 tỷ VNĐ	Từ 200- d- ới 500 tỷ VNĐ	Từ 500 tỷ VNĐ trở lên	Tổng DN
2005	36	23	56	24	38	22	16	5	220
2006	12	8	97	100	34	25	13	7	296
2007	18	14	109	87	77	43	15	13	376
2008	13	10	25	71	417	76	19	18	649

* Nguồn cục thống kê Hà Nội năm 2008

Nhìn vào số liệu thống kê cho thấy năng lực về vốn của các công ty BĐS còn yếu, có tới 64% số lượng doanh nghiệp có vốn đăng ký từ 10 đến 50 tỷ đồng. Trong kinh doanh bất động sản vốn là yếu tố quan trọng bậc nhất, thông thường vốn cho một tòa nhà đã chiếm hàng trăm tỷ đồng, chủ đầu tư thường chỉ có khoảng 10-20% còn lại phải huy động từ nhiều nguồn khác nhau. Trong khi các khả năng huy động vốn từ các nguồn ngoài ngân hàng rất hạn chế và không ổn định thì hầu hết các doanh nghiệp phát triển BĐS phải dựa vào vốn vay của ngân hàng. Trong điều kiện giá vốn vay rất cao và không ổn định đã gây ra tình trạng mất ổn định của thị trường BĐS và rủi ro lớn cho hệ thống ngân hàng.

- Thị trường bị đầu cơ lớn.

Theo một thống kê không đầy đủ, thị trường nhà ở (đất dự án, nhà chung cư) tại Hà Nội bị đầu cơ khoảng 60-70%. Tuy nhiên, tỷ lệ đầu cơ không ổn định, tỷ lệ này cao khi thị trường phát triển, đặc biệt là khi sốt nóng. Tại các thời kỳ thị trường đóng băng, giới đầu cơ chuyển hướng đầu tư sang các kênh đầu tư khác khi đó tỷ lệ này giảm đáng kể.

Kết quả đợt kiểm tra của bộ xây dựng về tình trạng sử dụng nhà, đất tại 18 dự án điển hình trên địa bàn Hà Nội hồi tháng 4/2011 cho thấy tỷ lệ nhà để hoang (đầu cơ) là khá lớn cụ thể: Tổng số nhà thấp tầng 6.860 căn đã xây dựng có 5.152 căn đã đưa vào sử dụng, còn 1.708 căn chưa hoàn thiện. Cá biệt có những dự án có tỷ lệ nhà đưa vào sử dụng rất thấp như khu nhà ở Quang Minh 1 chưa có căn biệt thự nào được sử dụng; Khu nhà ở Quang Minh 2 còn 106/208 căn biệt thự và 67/106 căn liền kề chưa hoàn thiện; Khu đô thị mới Dịch Vọng có 67/82 căn biệt thự và 26/72 căn nhà liền kề chưa sử dụng; Khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp còn 100/213 căn biệt thự chưa sử dụng; Khu đô thị mới Mỗ Lao - Làng Việt kiều Châu Âu còn 186/257 căn biệt thự và 191/262 căn nhà liền kề chưa sử dụng.

Tình trạng nhà biệt thự, nhà liền kề chưa hoàn thiện, chưa đưa vào sử dụng tại các khu đô thị có tỷ lệ cao, diễn ra phổ biến đã gây ảnh hưởng tiêu cực về kinh tế xã hội, gây lãng phí rất lớn về tài nguyên đất, lãng phí về tiền của của nhân dân, của xã hội, gây mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng xấu tới tình hình an ninh xã hội và môi trường đô thị tại địa phương.

- Thị trường bị méo mó do thiếu minh bạch, hiện tượng đầu cơ, kích giá, mua bán theo tin đồn, theo đám đông và theo qui hoạch còn diễn ra khá phổ biến.

Một thời gian dài, việc tiếp cận các thông tin dự án, thông tin về sản phẩm chuẩn bị đưa ra bán... dường như bất khả thi đối với người dân bình thường. Hầu hết các sản phẩm bất động sản được bán thông qua con đường “ngoại giao” qua nhà đầu tư thứ cấp sau đó giá bị đẩy lên cao gây mất ổn định thị trường.

Mới đây, qua thanh tra, 25/61 sàn giao dịch BĐS tại Hà Nội đã bị xử phạt vi phạm. Hiện nay, số sàn BĐS hoạt động nghiêm túc chỉ chiếm khoảng 15%, trên 50% số sàn có vi phạm ít, số còn lại là các sàn có vi phạm nặng.

Có thể nói, việc các sàn giao dịch bất động sản đi vào hoạt động đem lại diện mạo mới cho thị trường BĐS, tác động vào ý thức người dân để thay đổi dần tập quán giao dịch cũ. Tuy nhiên, Bộ xây dựng cũng thừa nhận, hiện tượng “làm giá”, thu chênh lệch, không công khai thông tin của các sàn giao dịch BĐS vẫn chưa được kiểm soát gây dư luận không tốt trong xã hội.

- Hệ thống tài chính bất động sản còn thiếu đồng bộ.

Mặc dù trên thực tế nhà nước đã đưa ra một số chính sách về tài chính, tín dụng BĐS, nhưng nhìn chung vẫn chưa cụ thể rõ ràng, chưa có chính sách riêng về tài chính BĐS, chưa có qui định về việc lập quỹ phát triển nhà ở, quỹ tín thác bất động sản, quỹ đầu tư bất động sản, thị trường thế chấp bất động sản chưa phát triển hoàn thiện nên chưa tạo ra được nguồn cung dồi dào về tài chính cho thị trường bất động sản, đặc biệt là các chủ đầu tư thiếu vốn để phát triển quỹ hàng hóa.

Bên cạnh đó, hiện vẫn thiếu khung pháp lý để ngân hàng tham gia vào quan hệ tay ba Chủ đầu tư- Ngân hàng- Khách hàng để hỗ trợ về tín dụng cho thị trường BĐS. Chưa có qui định mọi giao dịch phải thanh toán qua ngân hàng để quản lý về thuế, giao dịch và hạn chế rủi ro cho người dân khi thực hiện các giao dịch về nhà ở.

Tình hình thị trường BĐS vẫn phụ thuộc lớn vào động thái của chính sách tiền tệ, tín dụng, nguồn tín dụng trung và dài hạn hầu như không có, trong khi lãi suất vay ngắn hạn rất cao, dẫn đến khi ngân hàng xiết chặt cho vay sẽ có những tác động đáng kể tới kế hoạch triển khai của các dự án, thậm chí phải dừng thi công, gây lãng phí và làm giảm nguồn cung cho thị trường.

Việc nguồn vốn đổ mạnh vào thị trường BĐS mấy năm vừa qua đang đẩy các ngân hàng thương mại vào các vòng xoáy khó khăn. Tỷ lệ nợ xấu bất động sản trên tổng nợ xấu khoảng 8,3%, tính đến tháng 6/2011. Bất ổn của thị trường BĐS khiến nợ bất động sản có nguy cơ trở thành nợ xấu, trong đó tỷ lệ cho vay bất động sản chủ yếu ở các NHTM có qui mô nhỏ. Nhiều NHTM có dư nợ bất động sản chiếm 30-40%, cá biệt có ngân hàng tỷ lệ này chiếm tới 50% * **Báo lao động ngày 19/9/2011** . Theo số liệu của ủy ban giám sát tài chính quốc gia, chỉ trong 6 tháng 2011, nợ xấu bất động sản tăng 37% so với thời điểm 31/12/2010.

- Thị trường bất động sản chịu tác động từ các luồng vốn đầu tư ngoài Hà Nội.

Đầu tư từ dân chúng lớn, đặc biệt các đầu tư ngoài khu vực Hà Nội. Do Hà Nội là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa... của cả nước và trong khi các khu vực cận kề chưa phát triển đã tạo nên sức hút ghê gớm cho các cư dân từ miền Trung trở ra mong muốn được sống và làm việc tại Hà Nội. Niềm khát khao mong mỏi sở hữu một bất động sản tại Hà Nội đã trở thành phong trào từ nhiều năm nay của nhiều người từ khu vực miền Trung trở ra phía Bắc.

Phân tích số liệu điều tra dân số năm 2009 cho thấy, tham gia vào quá trình đô thị hóa có luồng di cư lớn của dân cư từ nông thôn vào thành thị. Bình quân mức nhập cư đã đóng góp 0,57 điểm phần trăm cho tỷ lệ tăng dân số hàng năm của khu vực thành

thị. Đến nay, tốc độ của luồng di cư này đã tăng gần gấp đôi so với cách đây 10 năm. Có nhiều nguyên nhân để người dân di cư, nhưng chủ yếu là để tìm việc làm và sinh sống.

Sự kiện mở rộng Hà Nội đã làm thay đổi đột biến trên nhiều lĩnh vực, diện tích tăng gấp 3,6 lần từ 92.000 ha lên 334.500 ha, trong khi dân số tăng gấp 2 lần từ 3,5 triệu người lên 6,4 triệu người (số liệu điều tra dân số năm 2005 và 2009), mật độ dân số lại thay đổi từ 3490 người/km² (2007) xuống còn 1.926 người/km² (2009) điều này làm “loãng” nhu cầu về nhà ở của dân cư thành phố, góp phần tạo nên sự trầm lắng của thị trường BĐS trong thời gian gần đây.

- Sức mua của thị trường bị phân chia cho các thị trường khác, kênh đầu tư khác

Kênh đầu tư BĐS tại các thành phố lớn luôn gắn chặt và liên thông với các kênh đầu tư khác như vàng, chứng khoán, ngoại tệ. Trước năm 2006 khi thị trường chứng khoán chưa phát triển, sự gắn kết của thị trường bất động sản và vàng và ngoại tệ mới dừng ở mức độ lấy làm vật đo lường chứ chưa có sự liên thông rõ rệt. Giá BĐS thường được gắn liền với giá vàng và ngoại tệ, đặc biệt là những BĐS có giá trị lớn thường dùng vàng và Đô la Mỹ làm thước đo giá trị.

Từ 2006 trở đi khi thị trường chứng khoán phát triển, nền kinh tế phát triển theo định hướng thị trường rõ rệt hơn đã tạo nên các kênh đầu tư: Thị trường CK (mua cổ phần, cổ phiếu đã niêm yết hoặc chưa niêm yết), thị trường vàng thông qua các kênh đầu tư chính thức như sàn vàng hoặc mua đơn lẻ... sự gắn kết giữa ba kênh đầu tư bất động sản – chứng khoán- vàng- ngoại tệ trở nên hữu cơ.

Số liệu thống kê của một số tổ chức nghiên cứu thị trường cho thấy 60% số lượng nhà, đất tại thị trường bất động sản thành phố Đà Nẵng được bán cho khách hàng từ Hà Nội, các thị trường bất động sản mới nổi như Bình Dương, Đồng Nai cũng có tỷ lệ đáng kể khách mua từ Hà Nội.

3. Đánh giá chung về các chính sách quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản ở Hà Nội

3.1. Những kết quả đạt được

- Chỉ trong thời gian 10 năm (từ 2000 đến nay) lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đã có những chuyển biến khá rõ nét, số lượng nhà ở, diện tích bình quân đầu người đã được tăng lên nhiều lần so với thời gian trước đó, chất lượng nhà ở, điều kiện và môi trường sống của người dân ngày càng được cải thiện, mô hình cuộc sống văn minh hiện đại tại các khu đô thị đã dần thay thế cho các khu nhà ổ chuột, nhà ở tạm bợ, mất vệ sinh, các hộ gia đình nghèo, các đối tượng có khó khăn về nhà ở cũng từng bước được Nhà nước hỗ trợ, tạo điều kiện để tạo lập chỗ ở ổn định.

- Hoạt động kinh doanh bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng đã góp phần làm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, năm 2009 các khoản thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đã đạt hơn 7.830 tỷ đồng và năm 2010 đạt 11.791 tỷ đồng (lần lượt chiếm 11,9 % và 13% tổng thu ngân sách thành phố).

- Trước năm 2000, số lượng nhà ở tuy có phát triển nhưng chưa nhiều, chưa đáp ứng được yêu cầu của người dân thì với những chính sách mới, khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở, từ năm 2000 đến nay, số lượng, diện tích nhà ở và diện tích nhà ở bình quân đầu người đã có những tăng trưởng đáng kể, cụ thể là: Tính đến cuối năm 2010 toàn thành phố Hà Nội có hơn 800 dự án nhà ở, văn phòng cho thuê và các dự án bất động sản khác diện tích đất chiếm khoảng 75.189ha trong đó có 390 dự án đô thị mới với tổng diện tích khoảng 39000ha. Nguồn hàng cung ứng cho thị trường sau 9 (2002-2010) năm tăng gấp 10 lần. Hà Nội là địa phương có tỷ lệ nhà chung cư cao nhất đạt 16,64%; Hải Phòng đạt 5,8%; Đà Nẵng 2,10%; TP.Hồ Chí Minh 6,13%, tỷ lệ nhà chung cư tại các đô thị trên cả nước đạt 3,72%

Bảng 2.7. Diện tích xây dựng nhà ở mới trên địa bàn thành phố

Đơn vị tính: m²

	2005	2007	2008	2009	2010
Diện tích xây mới	1,644,000	1,777,006	2,100,000	2,538,500	2,500,000
Ngân sách TW	561,936	386,074	531,400	377,500	342,000
Ngân sách TP	154,925	169,879	46,600	45,400	38,000
Nhân dân tự xây	635,000	970,000	1,187,100	1,541,000	1,700,000
Xây dựng để KD	292,139	251,113	334,900	574,600	420,000

TTBD ĐBDC

* Số liệu trên không bao gồm nhà ở được xây dựng từ ngân sách trung ương trong năm 2005 và 2007 trên địa bàn tỉnh Hà Tây (cũ)

* Nguồn Cục thống kê Hà Nội 2010

- Việc mở rộng các nguồn vốn huy động trong đầu tư xây dựng nhà ở đã góp phần giúp các chủ đầu tư tháo gỡ những khó khăn trong quá trình triển khai các dự án phát triển nhà ở trong thời gian vừa qua. Sự thành công của cơ chế cho phép các chủ đầu tư dự án huy động tiền ứng trước của khách hàng, kết hợp với vốn vay ưu đãi và vốn vay của doanh nghiệp đã giúp cho chủ đầu tư các dự án đẩy nhanh tiến độ thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới để sớm đưa dự án vào khai thác có hiệu quả.

Tăng trưởng tín dụng trong kinh doanh bất động sản hàng năm đều tăng. Cụ thể như tại thời điểm 31/12/2010 tổng dư nợ cho vay trong lĩnh vực bất động sản hơn 51 nghìn tỷ đồng chiếm 11,21% tổng dư nợ toàn thành phố. Tuy nhiên, vốn để đầu tư xây dựng nhà ở vẫn chủ yếu từ nguồn tiết kiệm của các hộ gia đình, cá nhân.

Một số chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở đã mạnh dạn áp dụng hình thức huy động vốn thông qua liên doanh liên kết và bước đầu đã áp dụng việc huy động vốn thông qua việc phát hành trái phiếu. Thành phố cũng đã tập trung nguồn vốn bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước và bố trí một phần vốn ngân sách để hình thành Quỹ phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở để phát triển nhà ở cho một số đối tượng chính sách xã hội.

Việc huy động vốn đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng cũng đã có những chuyển biến tích cực. Từ năm 2000 đến nay, nhiều dự án nhà ở, khu đô thị mới có vốn đầu tư nước ngoài đã được triển khai tại Hà Nội và bước đầu đã có kết quả tốt, đặc biệt là về bố cục không gian, kiến trúc, cảnh quan, chất lượng xây dựng và cơ chế quản lý sau đầu tư (Khu đô thị mới Ciputra, khu nhà ở Keng Nam).

- Qui mô, năng lực các doanh nghiệp tham gia phát triển thị trường tăng lên. Trong 10 năm vừa qua đội ngũ các doanh nghiệp tham gia đầu tư kinh doanh nhà ở đã phát triển mạnh mẽ. Toàn thành phố hiện có 649 doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở và bất động sản. Đội ngũ các đơn vị tư vấn thiết kế, doanh nghiệp thi công xây lắp của ngành xây dựng không chỉ tăng nhanh về số lượng, quy mô mà còn đủ năng lực để đảm nhận việc thực hiện các dự án, công trình nhà ở cao tầng, hiện đại.

Qui mô của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cũng có bước nhảy vọt, năm 2005 chỉ có 38 doanh nghiệp có vốn từ 10 đến 50 tỷ thì đến năm 2008 số doanh nghiệp này đã lên tới 417 doanh nghiệp, số lượng doanh nghiệp có vốn từ 50 đến 200 tỷ tăng từ 22 lên 76 doanh nghiệp và số doanh nghiệp có vốn trên 500 tỷ đồng sau 3 năm cũng tăng từ 5 lên 18 doanh nghiệp.

- Chính quyền TP đã ban hành một số chính sách để khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở giá rẻ cho người nghèo, người có thu nhập thấp trên địa bàn thành phố, tuy nhiên việc triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố vẫn còn gặp nhiều khó khăn, do chưa tạo ra được các ưu đãi cụ thể để khuyến khích các doanh nghiệp, các cá nhân tham gia đầu tư xây dựng loại nhà ở này, như các cơ chế ưu đãi về thuế, về đất đai, thủ tục đầu tư, các quy định về giao đất, cho thuê đất vẫn còn mang nặng tính xin - cho, hình thức và chông chéo.

- Thành phố đã hình thành được mô hình tổ chức phát triển nhà ở theo dự án, qua thực tế triển khai khẳng định mô hình phát triển đô thị theo dự án với sự đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tạo ra bộ mặt đô thị văn minh, hiện đại là đúng đắn và là xu hướng tất yếu trong quá trình xây dựng và hiện đại hoá đất nước. Thành phố đã có nhiều khu vực phát triển đô thị khá đồng bộ như khu Trung Hòa- Nhân Chính, Khu Mỹ Đình, Khu Ciputra...

- Chất lượng nhà ở, môi trường sống được nâng lên một bước. Nhìn chung, số lượng nhà ở trong thời gian qua đã phát triển khá nhanh đặc biệt là các khu vực phát triển nhà ở theo dự án, chất lượng, môi trường sống, kiến trúc, cảnh quan, đồng bộ về hạ tầng được nâng lên một bước mới. Đối với các khu vực khác, đặc biệt là tại vùng nông thôn thì nhìn chung chất lượng nhà ở, tiện nghi sinh hoạt tuy có phát triển, song vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, chưa tạo ra môi trường sống văn minh và sạch đẹp, còn thiếu sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội;

- Chính sách tài chính nhà ở có nhiều cải thiện. Tín dụng bất động sản chiếm tới 11,2% tổng dư nợ với số tuyệt đối tại thời điểm 31/6/2011 là 51 nghìn tỷ đồng, điều đó khẳng định vai trò của tín dụng trong kinh doanh bất động sản. Hầu hết các chủ đầu tư đều sử dụng hình thức huy động vốn của khách hàng, và hình thức huy động này cũng đã đóng góp nguồn vốn lớn và rẻ cho hoạt động kinh doanh của các chủ đầu tư.

Nhiều định chế tài chính, ngân hàng, quỹ đầu tư, công ty cho thuê tài chính, các công ty tài chính vv. nhiều thành phần kinh tế tham gia thị trường nhà nước, doanh nghiệp tư nhân, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, các cá nhân và nhà đầu tư nhỏ lẻ... nhiều hình thức hợp tác trong việc phát triển nhà ở liên danh, liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư, đầu tư tài chính, đã làm cho thị trường bất động sản trở thành một kênh đầu tư, một ngành hàng có tốc độ phát triển trên 20% trong những năm gần đây.

3. 2. Những mặt tồn tại và hạn chế

Trong thời gian qua, Nhà nước và thành phố ban hành nhiều chính sách quản lý và điều hành thị trường BĐS, nhiều chính sách đã đi vào cuộc sống và có tác động tích cực đến thị trường và đời sống của người dân. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều chính sách, quy định chưa có tính thực thi trên thực tế, chưa khuyến khích các chủ thể tham gia phát triển nhà ở, dẫn đến chưa tạo điều kiện để tăng nguồn cung cho thị trường, làm cho quan hệ cung - cầu về nhà ở vẫn còn mất cân đối và nhiều bất cập.

Trong giai đoạn đầu, kể từ sau khi nước ta xoá bỏ cơ chế bao cấp về nhà ở thì các chính sách về nhà ở mới chỉ tập trung vào việc khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để tăng nguồn cung cho thị trường mà chưa quan tâm nhiều đến các cơ chế

ưu đãi nhằm phát triển nhà ở giá rẻ cho người nghèo, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, nên có một bộ phận lớn người dân gặp khó khăn về nhà ở nhưng không có điều kiện về tài chính để tạo lập chỗ ở. Đến những năm gần đây, mặc dù Nhà nước đã ban hành một số chính sách để khuyến khích đầu tư xây dựng nhà ở giá rẻ cho người nghèo, người có thu nhập thấp tại đô thị, nhưng trên thực tế việc triển khai thực hiện trên địa bàn thành phố vẫn còn gặp nhiều khó khăn, do chưa tạo ra được các ưu đãi cụ thể để khuyến khích các doanh nghiệp, các cá nhân tham gia đầu tư xây dựng loại nhà ở này, như các cơ chế ưu đãi về thuế, về đất đai, thủ tục đầu tư...

Thành phố chưa có chính sách riêng về đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê nên chưa có một quỹ nhà ở để cho thuê (theo kết quả tổng điều tra toàn quốc năm 2009 thì loại hình nhà ở để cho thuê/mượn chỉ chiếm tỷ lệ 14,5%. Cơ chế, chính sách về đầu tư xây dựng các dự án nhà ở có quy mô lớn, đồng bộ về hạ tầng và chính sách về cải tạo các khu nhà ở, khu chung cư cũ còn chưa đầy đủ và chưa cụ thể, chưa đáp ứng được yêu cầu đặt ra, thành phố vẫn chủ yếu thực hiện đầu tư xây dựng các dự án nhà ở có quy mô nhỏ, thiếu đồng bộ về hệ thống hạ tầng, đặc biệt là hệ thống hạ tầng xã hội. Đối với việc cải tạo, xây dựng lại các khu nhà ở cũ thì triển khai quá chậm mới đạt 1% sau 10 năm triển khai thực hiện.

Hiện nay, Thành phố cũng chưa có các biện pháp cụ thể để điều tiết thị trường nhà ở nhằm bảo đảm cho thị trường nhà ở phát triển cân bằng, đặc biệt là điều tiết về giá cả, các phân khúc nhà ở, các loại nhà ở và chưa quản lý chặt chẽ hoạt động môi giới, sàn giao dịch bất động sản nên vẫn còn mất cân bằng giữa các loại nhà ở, giá cả nhà ở vẫn cao hơn so với thực tế, người có nhu cầu thực sự về chỗ ở thì không có khả năng tạo lập nhà ở, trong khi những người tham gia đầu tư thì lại có điều kiện thực hiện đầu tư làm cho giá nhà ở quá cao vì phải qua nhiều khâu trung gian.

Qui định cung cấp các thông tin có liên quan trong lĩnh vực bất động sản như: thông tin về quy hoạch, chính sách, các dự án, thông tin về giá cả.... tuy đã có nhưng quá trình thực hiện chưa nghiêm túc (chưa có chủ đầu tư nào bị xử lý phạt vì các qui định này). Nên các doanh nghiệp, các nhà đầu tư và người mua bán, cho thuê nhà ở vẫn còn thiếu nhiều thông tin, gây khó khăn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến thị trường nhà ở phát triển không minh bạch, không lành mạnh và thiếu bền vững.

- Những tồn tại về sự triển khai thiếu đồng bộ giữa các chính sách về nhà ở với các chính sách về đất đai, đầu tư, quy hoạch và tài chính

Ngoài những tác động tiêu cực về thủ tục hành chính rườm rà, phức tạp thì những bất cập, không đồng bộ trong các chính sách về nhà ở với các chính sách về đất đai,

đầu tư, quy hoạch và tài chính là nguyên nhân chính làm cho thời gian triển khai dự án chậm, khiếu kiện về lĩnh vực đất đai nhiều và kéo dài.

Quy hoạch xây dựng được coi là yếu tố quan trọng cần đi trước một bước, đành rằng việc qui hoạch gặp nhiều khó khăn vì thành phố đã tồn tại hàng nghìn năm. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của nội đô được thiết kế cho qui mô dân số 250.000 dân, dân số hiện tại các quận nội thành tăng gấp khoảng 15 lần trong khi hệ thống hạ tầng gần như không thay đổi ấy vậy mà thành phố vẫn tiếp tục cấp phép xây nhà cao tầng, văn phòng, trung tâm thương mại trong nội đô, tiếp tục tăng sức ép cho hệ thống hạ tầng vốn đã quá tải nhiều lần. Công tác qui hoạch tại khu vực nông thôn và các vùng giáp ranh giữa đô thị và nông thôn còn bỏ ngỏ, thiếu đồng bộ giữa nhà ở và cơ sở hạ tầng, nhiều khu vực nhà ở được xây dựng khang trang nhưng thiếu hệ thống cấp nước sạch, thoát nước thải, gây úng ngập cục bộ, làm mất vệ sinh môi trường.

Các quy định thủ tục thu, nộp tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), các khoản thuế, lệ phí, phí liên quan đến vấn đề nhà ở vẫn còn rườm rà, gây khó khăn cho các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư, kinh doanh nhà ở. Quy định về thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản còn phức tạp, mất nhiều thời gian.

Các quy định về việc tạo quỹ đất cho phát triển nhà ở, đặc biệt là để xây dựng nhà ở giá thấp, các quy định về giao đất, cho thuê đất vẫn còn mang nặng tính xin - cho, chưa có tính cạnh tranh cao thông qua đấu thầu, đấu giá nên nhiều chủ đầu tư mặc dù đã được giao đất làm dự án nhưng không có khả năng tài chính để thực hiện dự án, dẫn đến làm chậm tiến độ thực hiện, làm hạn chế nguồn cung về nhà ở cho thị trường, dẫn đến hiện tượng sốt giá nhà đất, gây mất ổn định trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

Cơ chế về thu chênh lệch địa tô trong sử dụng đất đai vẫn chưa được đặt ra, nhiều khu vực có dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới được triển khai xây dựng, các doanh nghiệp đã đầu tư kinh phí để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tuy nhiên Nhà nước vẫn chưa có chính sách để điều tiết chênh lệch địa tô của những đối tượng được hưởng lợi từ việc sửa dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng.

- Giá nhà ở tăng cao gây ảnh hưởng không tốt đến việc tạo lập về chỗ ở của người dân

Mặc dù thành phố đã thực hiện nhiều chính sách để làm tăng nguồn cung về nhà ở cho thị trường, góp phần làm giảm giá nhà ở nhằm tạo điều kiện cho những người có thu nhập trung bình có khả năng tạo lập chỗ ở. Tuy nhiên, do các chính sách được ban hành còn chưa đồng bộ nên trong thời gian vừa qua, giá nhà ở luôn tăng cao, vượt quá

khả năng về tài chính của một bộ phận lớn dân cư, đã dẫn đến sức ép về nhà ở ngày càng tăng, đặc biệt là nhà ở tại khu vực đô thị, nhiều người dân, đặc biệt là những người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp không thể tạo lập được chỗ ở cho bản thân và gia đình.

Hiện nay, giá nhà ở Hà Nội còn quá cao so với thu nhập của người dân, với mức thu nhập bình quân đầu người 1900 USD thì với căn hộ loại trung bình thì phải mất khoảng 50 năm làm việc mới có thể mua được trong khi đó tỷ lệ này ở các nước chỉ khoảng 4-6 năm. Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến hầu hết những người làm công ăn lương và có khó khăn về nhà ở rất khó có thể mua được nhà ở.

- Sử dụng nguồn lực đất đai và bất động sản kém hiệu quả.

Hoạt động sôi động của thị trường bất động sản không chính thức nằm ngoài sự kiểm soát của các cơ quan quản lý Nhà nước. Thêm vào đó là tình trạng đầu cơ ồ ạt vào đất đai, bất động sản làm cho một khối lượng lớn bất động sản bị giam giữ hoặc mua đi bán lại với mục đích đầu cơ, không được sử dụng vào mục đích phát triển sản xuất – kinh doanh và nâng cao đời sống dân cư. Đồng thời, việc sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng nhà cửa tràn lan, tùy tiện, trái quy hoạch, lấn chiếm khá phổ biến.

Kết quả kiểm tra thí điểm 18 dự án lớn và điển hình tại TP Hà Nội vào tháng 4/2011 cho thấy tình trạng nhà biệt thự, nhà liền kề chưa hoàn thiện, chưa đưa vào sử dụng tại các khu đô thị có tỷ lệ cao, diễn ra phổ biến đã gây ảnh hưởng tiêu cực về kinh tế xã hội, gây lãng phí rất lớn về tài nguyên đất, lãng phí về tiền của nhân dân, của xã hội, gây mất mỹ quan đô thị và ảnh hưởng xấu tới tình hình an ninh xã hội và môi trường đô thị tại địa phương. Cụ thể như sau: nhà thấp tầng có 6.860 căn đã xây dựng, trong đó có 5.152 căn đã đưa vào sử dụng, còn 1.708 căn chưa hoàn. Cá biệt có những dự án có tỷ lệ nhà để hoang rất lớn như dự án Khu nhà ở Quang Minh 1 chưa có căn biệt thự nào được sử dụng; Khu nhà ở Quang Minh 2 còn 106/208 căn biệt thự và 67/106 căn liền kề chưa hoàn thiện; Khu đô thị mới Dịch Vọng có 67/82 căn biệt thự và 26/72 căn nhà liền kề chưa sử dụng; Khu đô thị mới Pháp Vân - Tứ Hiệp còn 100/213 căn biệt thự chưa sử dụng; Khu đô thị mới Mỗ Lao - Làng Việt kiều Châu Âu còn 186/257 căn biệt thự và 191/262 căn nhà liền kề chưa sử dụng....

- Công tác cải tạo chung cư cũ và việc thực hiện các chương trình nhà ở xã hội

Thống kê của Sở Xây dựng Hà Nội cho thấy: toàn thành phố có 982 nhà chung cư cũ 4 - 5 tầng, đa số nằm trong 23 khu tập thể và 1 số nhà nằm đơn lẻ rải rác do thành phố quản lý. Ngoài ra, còn 173 chung cư, nhà tập thể khác do công ty TNHH một thành viên đầu tư phát triển nhà và đô thị Bộ Quốc phòng quản lý. Tuy nhiên, sau

10 năm triển khai, việc cải tạo lại chung cư cũ mới đạt xấp xỉ 1% số lượng các công trình cần cải tạo, xây dựng lại.

Việc triển khai các chương trình nhà ở xã hội chưa được quan tâm đúng mức, cho đến nay toàn thành phố mới triển khai xây dựng, hoàn thành, bán và cho thuê được khoảng 450 căn hộ trên tổng số 1.270 căn hộ đã có tại khu đô thị mới Việt Hưng và 61 Ngõ Thị Nhậm (Hà Đông). Hiện đang triển khai xây dựng tiếp hơn 1.000 căn hộ nữa ở khu đô thị mới Kiến Hưng (Hà Đông).

- Mô hình tổ chức phát triển nhà ở chưa đáp ứng yêu cầu trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước

Quy mô các dự án vẫn còn nhỏ lẻ, chưa bảo đảm kết nối đồng bộ giữa các dự án với nhau và trong khu vực, kiến trúc công trình và nhà ở tại các dự án vẫn thiếu nhất quán và không hợp lý, dẫn đến sau khi dự án được hoàn thành thì việc sử dụng nhà ở của người dân vẫn chưa bảo đảm yêu cầu đặt ra, như thiếu hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống kết nối với hạ tầng chung... Kết quả thống kê cho thấy, trong tổng số trên 360 dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở đã và đang được triển khai thực hiện thì chủ yếu là dự án có quy mô nhỏ dưới 20ha; số lượng dự án có quy mô lớn trên 500 ha chỉ chiếm tỷ lệ chưa đến 10%. Đô thị không thể là phép cộng đơn thuần của các dự án, khu dân cư nhỏ lẻ, mà để đô thị có sức sống yêu cầu tất yếu là phải có các công trình hạ tầng xã hội có qui mô lớn phục vụ cho cộng đồng dân cư cả khu vực như: Quảng trường, công viên, trường học, bệnh viện, chợ, trung tâm thương mại vv.... Nhưng có lẽ do tầm nhìn của người làm qui hoạch, do sự tác động của các nhóm lợi ích và có thể do nhiều lý do khác mà trong một khu vực có thể có nhiều công viên nhỏ, nhiều trường học nhỏ, nhiều mặt bằng bán lẻ nhỏ tất cả đều do các chủ đầu đề xuất trong dự án của mình trong khi đó tổng thể cả khu vực lại thiếu các công trình xã hội có qui mô lớn.

- Hệ thống tài chính bất động sản còn thiếu đồng bộ

Thực tế Nhà nước đã có một số chính sách về tài chính, tín dụng bất động sản, nhưng nhìn chung vẫn còn chưa cụ thể, rõ ràng, chưa có chính sách riêng về tài chính BĐS, chưa có quy định về việc lập Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ tín thác BĐS, Quỹ đầu tư BĐS, vv... nên chưa tạo ra được nguồn cung dồi dào về tài chính cho thị trường BĐS và do đó các chủ đầu tư vẫn thiếu vốn cho đầu tư xây dựng các công trình nhà ở và các công trình BĐS khác.

Mặc dù Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 105/2007/QĐ-TTg ngày 13 tháng 7 năm 2007 về việc phê duyệt Định hướng chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020, tuy nhiên cho đến nay nguồn vốn cung cấp cho thị trường nhà ở còn hạn chế, đặc biệt là nguồn vốn trung hạn và dài hạn. Hành lang pháp lý cho các

công cụ tài chính trên thị trường bất động sản chưa hoàn thiện. Việc triển khai của hệ thống tài chính thành phố theo các quy định hiện hành nổi cộm nhiều vấn đề chẳng hạn tỷ lệ cho vay không có tài sản đảm bảo lên tới 40% vào thời điểm cuối tháng 6/2011 là quá nguy hiểm.

Cho đến nay, chính quyền thành phố chưa có quy định pháp lý để ngân hàng tham gia vào quan hệ tay ba: Chủ đầu tư - Ngân hàng - Khách hàng để hỗ trợ về tín dụng cho thị trường BĐS. Chưa có quy định mọi giao dịch phải thanh toán qua ngân hàng để quản lý về thuế, giao dịch và hạn chế rủi ro cho người dân khi thực hiện các giao dịch về nhà ở và BĐS.

- Các thủ tục hành chính trong lĩnh vực BĐS còn rườm rà, phức tạp

Với 1.816 thủ tục hành chính, Hà Nội là nơi có số thủ tục hành chính cao thứ hai trong cả nước (sau thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi có chủ trương đơn giản hóa thủ tục TP quyết định giữ nguyên 524 thủ tục, hơn 1.100 thủ tục được sửa đổi bổ sung và 146 thủ tục bị bãi bỏ. Các lĩnh vực được ưu tiên đơn giản hóa thủ tục là đầu tư, đất đai... Mặc dù thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực BĐS, như lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch, thẩm định và chấp thuận chủ trương đầu tư, thủ tục giao đất, cho thuê đất, bồi thường giải phóng mặt bằng đã có nhiều cải tiến và đổi mới trong thời gian gần đây. Tuy nhiên, do việc đầu tư BĐS có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác nhau như đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính, thuế, trong khi các thủ tục hành chính về việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án BĐS đã có nhiều cải tiến, giảm tối đa các thủ tục, nhưng các lĩnh vực còn lại vẫn chưa được cải tiến nhiều, đặc biệt là trong lĩnh vực đất đai như giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... nên các nhà đầu tư vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong quá trình tiếp cận và thực hiện các thủ tục hành chính khi triển khai các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới.

Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhưng việc vận dụng và triển khai tại Hà Nội vẫn còn rất nhiều vấn đề về thủ tục hành chính làm cho thời gian hoàn tất thủ tục đầu tư một dự án tại Hà Nội thường kéo dài từ 3 đến 5 năm.

3. 3. Nguyên nhân của những sự tồn tại

a. Nguyên nhân chủ quan

Thứ nhất, nhận thức về vấn đề nhà ở, về vai trò vị trí của thị trường bất động sản chưa cao

Nhà ở là một trong những yêu cầu tối thiểu và rất quan trọng của mỗi người dân, đáp ứng nhu cầu về nhà ở của mọi tầng lớp dân cư trong xã hội là trách nhiệm của cả hệ thống chính trị và của mỗi người dân. Tuy nhiên, trong một thời gian dài, nhận thức về việc coi nhà ở là yêu cầu thiết yếu, là một trong những vấn đề quan trọng của chính sách an sinh xã hội, đặc biệt là việc quan tâm đầu tư xây dựng nhà ở cho người nghèo và các đối tượng xã hội còn chưa cao, ý thức về nâng cao điều kiện và môi trường sống chưa tốt nên việc ban hành các chính sách về nhà ở vẫn còn chưa kịp thời và chưa đồng bộ.

Nguyên nhân sâu xa của 2 đợt sốt nhà đất trước năm 1993 và 2003 là từ vấn đề nhận thức, trước khi luật đất đai ra đời, đất đai không có giá, sau đó khi Chính phủ quyết định đất đai có giá và được phép hạch toán vào các hoạt động SXKD nhưng do ý chí chủ quan chỉ muốn định giá thấp để “định hướng” giá bất động sản trên thị trường. Chính điều này đã tạo ra 2 cơn sốt đất lớn tại các thời điểm trước khi ban hành luật.

Tư tưởng “an cư mới lập nghiệp” không còn nằm trong dân cư mà dường như đã thấm thấu trong các chính sách phát triển thị trường của các cơ quan chuyên ngành. Chính vì vậy mà các chính sách chủ yếu là phát triển thị trường nhà kinh doanh, các thị trường nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân sinh viên chưa được chú trọng.

Công tác chỉ đạo điều hành thực hiện các chính sách về BĐS và nhà ở vẫn còn chậm và chưa sát sao, thường xuyên vi phạm chính sách mặc dù đã được ban hành những vẫn chậm đi vào cuộc sống. Các nhận thức vì cộng đồng, vì an sinh xã hội, các biện pháp nhằm cân đối ổn định thị trường dường như bị các nhóm lợi ích chi phối dẫn đến thị trường phát triển đầy tính tự phát và mất kiểm soát.

Thứ hai, chất lượng của các cơ chế, chính sách về nhà ở còn chưa cao.

Nhà ở và thị trường bất động sản là lĩnh vực phức tạp, có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác của nền kinh tế, trong khi lại chưa có sự nghiên cứu, phân tích các căn cứ cụ thể, cùng với sự thiếu hệ thống giám sát theo dõi, thống kê số liệu đáng tin cậy và kịp thời nên có một số chính sách được ban hành nhưng thiếu đồng bộ, thiếu tính đột phá, một số chủ trương chính sách không hợp lý, thiếu tính khả thi nhưng không được điều chỉnh bổ sung kịp thời, đã gây ra nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện. Chẳng hạn, UBND TP Hà Nội ban hành quyết định 26 ngày 21/6/2010 qui định với các dự án có qui mô trên 20ha, chủ đầu tư phải có vốn chủ sở hữu bằng tối thiểu 20% của tổng số vốn đầu tư. Qui định này không thực tế và tạo rủi ro cho hệ thống vì một chủ đầu tư một thời điểm có thể đầu tư nhiều dự án.

Việc tổ chức thực hiện chính sách còn nhiều yếu kém. Nhìn chung, chủ trương chính sách ban hành nhiều nhưng thực hiện chưa hết mức do thiếu nguồn lực tài chính, nhân lực tương ứng, thiếu kiểm tra, đôn đốc, sự phối hợp của các ngành, các cấp, sự tham gia của các tổ chức đoàn thể còn rất hạn chế.

Thứ ba, cải cách thủ tục hành chính còn chậm, quản lý Nhà nước về thị trường BĐS và nhà ở còn nhiều bất cập

Mặc dù chính quyền thành phố đã có những bước tiến nhất định trong việc cải cách thủ tục hành chính để hạn chế các phiền hà, sách nhiễu cho người dân, các doanh nghiệp, nhưng nhìn chung quá trình cải cách hành chính trong lĩnh vực quản lý, vận hành thị trường nhà ở vẫn diễn ra chậm so với nhu cầu của thực tế đời sống. Thành phố đã triển khai chế độ “một cửa” nhưng quá trình thực hiện vẫn chưa cải tiến được nhiều, thời gian hoàn tất các thủ tục đầu tư một dự án vẫn còn dài, thông thường mất từ 3 đến 5 năm. Trong bộ máy nhà nước còn tư duy và cung cách quản lý theo mệnh lệnh, quan hệ “xin cho”, tác phong quan liêu. Hoạt động quản lý về nhà nước còn bị buông lỏng, việc xây dựng quy hoạch, kế hoạch; hoạch định chính sách, chiến lược; ban hành quy chế, quy phạm; giám sát thực hiện; xử lý vi phạm chưa được kịp thời.

Lĩnh vực BĐS còn chịu sự quản lý của nhiều cơ quan nhà nước khác nhau, trong khi lại chưa phân định rõ chức năng của từng cơ quan đối với từng vấn đề liên quan đến nhà ở, như quản lý đất đai nói chung và quản lý đất đai trong dự án, quản lý hoạt động đầu tư với quản lý hoạt động xây dựng...

Thứ tư, cơ cấu, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về BĐS ở còn yếu

Để các chính sách QLNN về BĐS và nhà ở đi vào cuộc sống thì vấn đề tổ chức triển khai hướng dẫn và chỉ đạo thực hiện là hết sức quan trọng, tuy nhiên hiện nay cơ cấu, tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về BĐS còn chưa tương xứng với chức năng và nhiệm vụ được giao, số lượng cán bộ, công chức trực tiếp thực hiện công tác quản lý nhà ở tại các phòng ban còn rất mỏng, đặc biệt trong điều kiện diện tích Hà Nội đã tăng gấp 3,6 lần so với trước đây; năng lực cán bộ trực tiếp làm công tác về nhà ở nhìn chung còn yếu và chưa được đào tạo bài bản về chuyên môn, nghiệp vụ. Ví dụ, thành phố quy định các chủ đầu tư được phép huy động vốn của khách hàng tối đa 20% diện tích, danh sách khách hàng góp vốn phải được sở tài nguyên môi trường quản lý. Với lượng 20.000 căn hộ được đưa ra thị trường thì mỗi năm bộ phận chuyên môn của sở phải tiếp nhận và quản lý khoảng 4000 khách hàng với số lượng nhân sự 4-5 người thì đây quả là nhiệm vụ bất khả thi. Đây là một ví dụ điển hình về nguyên nhân dẫn đến tình trạng các chính sách do Nhà nước ban hành không được triển khai thực hiện kịp

thời tại thành phố hoặc được triển khai nhưng không triệt để, không thường xuyên và thiếu sự kiểm tra, giám sát...

Thứ năm, đầu tư vốn để xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội còn thấp

Trong thời gian dài, đặc biệt là kể từ sau khi Nhà nước xoá bỏ cơ chế bao cấp về nhà ở thì thành phố đã không đầu tư vốn ngân sách để xây dựng nhà ở cho các đối tượng xã hội có khó khăn về nhà ở, nên vẫn còn nhiều đối tượng chưa có nhà ở. Hiện nay, mặc dù TP phố đã có chính sách về đầu tư vốn ngân sách để xây dựng nhà ở cho một số đối tượng xã hội, nhưng thực tế cũng mới chỉ đầu tư vốn để xây dựng nhà ở cho một số đối tượng như nhà ở cho sinh viên, nhà ở công vụ; đối với các đối tượng khác như cán bộ, công chức, lực lượng vũ trang... thì thành phố vẫn chưa có đầu tư vốn.

Đối với nguồn vốn của các thành phần kinh tế khác thì chủ yếu chỉ tập trung và đầu tư nhà ở giá cao, nhà ở cao cấp để kinh doanh, thành phố chưa có các ưu đãi cụ thể và hấp dẫn để thực hiện xã hội hóa hoạt động này.

b. Nguyên nhân khách quan

Thứ nhất, xuất phát điểm của nền kinh tế còn thấp

Nhà ở là một trong những tiêu chí để đánh giá một nước phát triển hoặc kém phát triển. Đối với nước ta, đầu tư cho phát triển nhà ở từ một nước phát triển rất thấp, bị chiến tranh tàn phá kéo dài và trải qua thời kỳ dài thực hiện kinh tế kế hoạch quan liêu bao cấp. Vì vậy, mặc dù đã có nhiều tiến bộ, năm 2006 xếp thứ 123 về GDP bình quân đầu người, đứng thứ 105 theo chỉ số HDI trong tổng số hơn 170 nước của thế giới, nhưng Việt Nam vẫn đứng thứ hạng thấp so với các nước Đông Nam Á. Năm 2009, Việt Nam mới có mức thu nhập là xấp xỉ mức 1000USD/người/năm, ở ranh giới với mức bắt đầu ra khỏi tình trạng chậm phát triển, thu nhập thấp, đến năm 2010 bắt đầu bước vào ngưỡng có thu nhập trung bình so với thế giới, trong khi điều kiện kinh tế còn thấp và phải tập trung đầu tư nhiều cho các lĩnh vực quan trọng khác như y tế, giáo dục, an ninh, quốc phòng, nông nghiệp và nông thôn nên trong một thời gian dài Nhà nước chưa có đủ điều kiện để đầu tư cho nhà ở.

Nguyên nhân khách quan xuất phát điểm thấp đã không được nhận thức đúng đắn dẫn đến tình trạng các nguồn lực tập trung phát triển các sản phẩm thương mại có giá trị lớn, chỉ phù hợp với điều kiện xuất phát điểm cao hơn, đó cũng chính là nguyên nhân mất cân đối cung cầu ở nhiều phân khúc thị trường khác nhau.

Thứ hai, BĐS là lĩnh vực phức tạp, có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác của nền kinh tế, giải quyết những vấn đề tồn tại của thị trường BĐS phải phù hợp với điều kiện kinh tế của đất nước trong từng thời kỳ

So với nhiều lĩnh vực khác thì BĐS có liên quan đến nhiều vấn đề khác của nền kinh tế, để giải quyết tốt những khúc mắc của thị trường thì cần phải thực hiện tổng hợp nhiều biện pháp, có sự tham gia của cả cộng đồng và cần có nguồn lực tài chính dồi dào. Tuy nhiên, do liên quan đến trách nhiệm của nhiều cơ quan khác nhau, trong khi lĩnh vực này lại bị buông lỏng quản lý trong một thời gian dài, chính sách pháp luật tổng thể về BĐS và nhà ở cũng chỉ mới được ban hành trong thời gian gần đây. Mặt khác, việc phối hợp giữa các cơ quan trong bộ máy nhà nước từ trung ương đến địa phương để thực hiện các chính sách về BĐS lại chưa được tốt, cùng với đó là chưa có nguồn lực tài chính mạnh. Vì vậy, đến nay lĩnh vực BĐS vẫn còn tồn tại nhiều vấn đề chưa thể giải quyết triệt để, đặc biệt là vấn đề phát triển nhà ở cho các đối tượng xã hội, về nâng cao điều kiện sống, vệ sinh, môi trường, nếp sống văn minh.

Ngoài ra, lĩnh vực BĐS mang tính đa ngành và phát triển BĐS phải dựa trên cơ sở điều kiện phát triển nhất định của nền kinh tế đất nước, nước ta mới bước ra khỏi tình trạng kém phát triển và trở thành một nước có thu nhập trung bình, nên điều kiện nền tảng cho việc phát triển BĐS còn chưa đầy đủ, đây cũng là nguyên nhân khách quan dẫn đến công tác phát triển BĐS nói chung và nhà ở nói riêng chưa đạt yêu cầu đề ra.

4. Kiến nghị

Sự phát triển của thị trường BĐS Hà Nội nói riêng và thị trường BĐS thành thị nói chung còn mang tính tự phát cao, chưa có chiến lược, kế hoạch cụ thể. Thời gian qua, thị trường BĐS phát triển chưa đảm bảo tính cân đối các doanh nghiệp tập trung vào các loại nhà để bán như nhà ở cao cấp, giá trị lớn, trong khi đó lại chưa quan tâm đầu tư các loại nhà có quy mô nhỏ, giá rẻ thanh toán dần. Thị trường nhà cho thuê chưa tương xứng với nhu cầu xã hội đòi hỏi. Để giải quyết đa dạng hóa chủng loại hàng hóa phù hợp với đa dạng các đối tượng trong xã hội cần sự can thiệp của Nhà nước, UBND cấp tỉnh thông qua các biện pháp:

- Nghiên cứu quy định cơ cấu tỷ lệ các loại nhà ở theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê khi quy hoạch, phê duyệt dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới;

- Tiếp tục nghiên cứu, bổ sung quy định để khuyến khích, hỗ trợ các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê;

- Nghiên cứu cho phép đầu tư xây dựng đa dạng các loại hình căn hộ, nhà ở để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng trong xã hội đặc biệt là căn hộ cho đối tượng độc thân.

- Nghiên cứu đa dạng hóa các hình thức sở hữu như sở hữu có thời hạn 30, 50 năm hoặc thuê mua..

Bên cạnh đó, các giải pháp nâng cao tính minh bạch của thị trường cũng cần được nghiên cứu một cách thống nhất trên cơ sở:

- Tính minh bạch của thị trường BĐS thể hiện ở tất cả các khâu của hoạt động thị trường, từ hoạt động đầu tư, tạo lập BĐS đến hoạt động giao dịch, mua, bán, chuyển nhượng, cho thuê BĐS còn có nhiều hạn chế. Tình trạng đầu cơ, mua bán “ngầm“ trốn lậu thuế còn khá phổ biến trên hầu hết các địa bàn, đặc biệt tại các vùng xa trung tâm hoạt động của thị trường BĐS thiếu ổn định và bền vững. Để khắc phục thực trạng trên, UBND các tỉnh thành cần ban hành các cơ chế 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 BĐS, giảm phí xác định sở hữu BĐS nhằm khuyến khích các chủ thể tham gia giao dịch chính thức.

- Tính cạnh tranh minh bạch của thị trường BĐS, đặc biệt là thị trường BĐS Hà Nội và các tỉnh phía Bắc nói chung còn thấp, nhất là thị trường sơ cấp (giao đất, cho thuê đất). Cơ chế đấu giá đất, đấu thầu dự án để cho chủ đầu tư mặc dù đã được UBND các tỉnh quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật, tuy nhiên việc áp dụng trong thực tế còn nhiều hạn chế, thậm chí có những vấn đề chưa được triển khai cần được kiểm tra, rút kinh nghiệm để khắc phục.

Để thực hiện mục tiêu công khai minh bạch, hạn chế đầu cơ, hạn chế hoạt động tạo nhu cầu ảo, chống lạm giá ảo, tăng cường tính ổn định và lành mạnh cho thị trường BĐS, Chính phủ và UBND các tỉnh cần thực hiện đồng bộ các giải pháp:

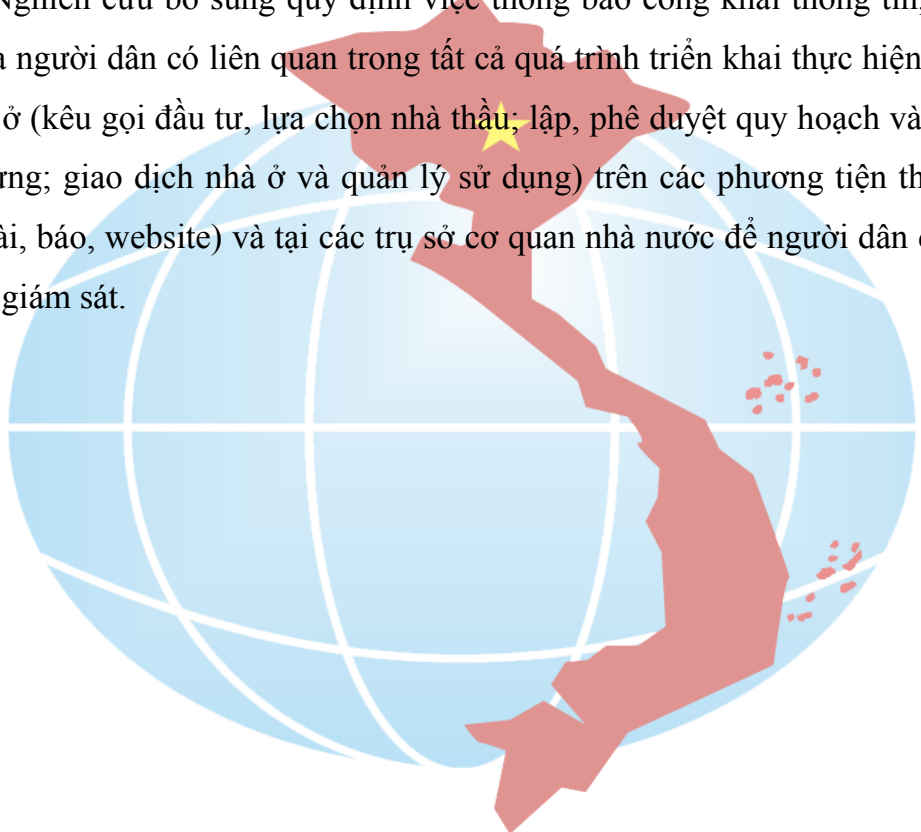
- Chính phủ, UBND cấp tỉnh chỉ đạo các ngành, cấp tăng cường công tác kiểm tra, giám sát các hoạt động đấu giá, chuyển quyền sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất xen kẹt, đất công nghiệp sang đất xây dựng nhà ở.

- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành quy định về giao dịch qua sàn đối với các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở. Thực hiện chế tài không đăng ký

quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với các bất động sản không giao dịch đúng theo quy định của pháp luật;

- Tiếp tục phát triển, hoàn thiện hệ thống mạng các sàn giao dịch bất động sản; tăng cường kiểm tra công tác đào tạo, cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và thành lập các sàn giao dịch bất động sản; có chính sách khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân tham gia dịch mua bán, cho thuê nhà ở thông qua sàn giao dịch bất động sản;

- Nghiên cứu bổ sung quy định việc thông báo công khai thông tin, lấy ý kiến góp ý của người dân có liên quan trong tất cả quá trình triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở (kêu gọi đầu tư, lựa chọn nhà thầu, lập, phê duyệt quy hoạch và dự án; đầu tư xây dựng; giao dịch nhà ở và quản lý sử dụng) trên các phương tiện thông tin đại chúng (đài, báo, website) và tại các trụ sở cơ quan nhà nước để người dân dễ tiếp cận, kiểm tra, giám sát.



TTBD ĐBDC

