

THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

I. Quá trình hình thành, phát triển và tính chất đặc thù của thị trường BĐS 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 thị 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 sát 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 trường 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 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 Thị 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 n□ớc	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 Mỹ Lãm - 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 lệnh, 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

II. Tình hình ban hành và thực hiện các chính sách quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS ở Hà Nội

1. Chính sách tín dụng trong quản lý điều hành thị trường BĐS

- Sự thăng trầm của thị trường bất động sản luôn gắn liền với những quyết sách về tài chính, tiền tệ

Con sóng đất diễn ra chóng vánh hồi cuối năm 2009, chỉ sau vài tuần giá đất nhiều nơi đột ngột giảm mạnh. Nguyên nhân chính của sự sụt giảm này là do nguồn vốn tín dụng cho thị trường BĐS bị chặn lại theo quyết định của NHNN nhằm mục đích ổn định thị trường tiền tệ.

Tuy nhiên, đến tháng 3/2010, luồng vốn tín dụng cho thị trường BĐS được tháo gỡ khi NHNN nước ra chỉ thị cho các ngân hàng phải nhanh chóng hạ lãi suất cho vay, ngay lập tức thị trường BĐS khởi sắc trở lại. Cùng với những thay đổi lớn về quy hoạch của thủ đô, giá đất ở xung quanh Hà Nội tăng lên nhanh chóng ngoài dự đoán của giới đầu tư.

Năm 2011 với chủ trương thắt chặt tín dụng được thể hiện rõ tại nghị quyết 11/QĐ-CP ngày 24/2/2011 và đặc biệt chỉ thị số 01/2011/CT-NHNN của Ngân Hàng Nhà nước ấn định tỷ lệ dư nợ tín dụng phi sản xuất xuống còn 22% vào tháng 6/2011 và 16% vào cuối năm 2011. Nguồn tín dụng không những không được cung cấp thêm mà còn bị rút từ 37% năm 2009 xuống 29% năm 2010 và năm nay 2011 dự kiến là 17%. Thị trường BĐS Hà Nội bị tác động mạnh mẽ, nhiều khu vực giảm tới 20-30%, gần như không có giao dịch, văn phòng môi giới BĐS đóng cửa hàng loạt.

- Tín dụng BĐS ngày càng đóng vai trò quan trọng

Bảng 2.4. Dư nợ cho vay BĐS ở Hà Nội trong 5 năm 2005-2010

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm	2005	2007	2008	2009	2010
Tổng dư nợ	108,311	203,833	265,441	376,911	509,951
Dư nợ vay BĐS	1,816	20,876	25,451	35,158	57,150
Dư nợ BĐS/tổng dư nợ	1.68%	10.24%	9.59%	9.33%	11.21%

*Nguồn cục thống kê Hà Nội 2010

Dư nợ cho vay BĐS luôn chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng dư nợ của hệ thống ngân hàng. Năm 2005 tỷ lệ dư nợ cho vay BĐS chỉ chiếm 1,68% tổng dư nợ toàn thành phố thì đến năm 2007 tỷ lệ này là 10,24% và đến cuối năm 2010 tỷ lệ này chiếm tới 11,21%

Bảng 2.5. Dư nợ cho vay BĐS địa bàn TP qua 6 kỳ báo cáo 12/2008 đến 6/2011

Đơn vị tính: triệu đồng

	Jun-11	Dec-10	Jun-10	Dec-09	Jun-09	Dec-08
Tổng dư nợ cho vay	51,045.87	57,150.57	41,707.57	31,357.19	26,941.12	25,199.80
Tổng nợ có tài sản đảm bảo	31,065.15	48,773.48	36,884.47	26,015.27	25,324.65	23,735.17
Tỷ lệ %	61%	85%	88%	83%	94%	94%
Tổng nợ không có tài sản đả	20,340.72	8,377.09	4,823.09	5,341.92	1,616.47	1,464.65
Tỷ lệ %	40%	15%	12%	17%	6%	6%
Dư nợ xấu	1,346.99	394.17	809.02	1,085.62	565.76	221.33
Tỷ lệ %	2.6%	0.7%	1.9%	3.5%	2.1%	0.9%

** Nguồn ngân hàng nhà nước, chi nhánh Hà Nội*

- Rủi ro hệ thống tín dụng ngày càng gia tăng

Yêu cầu về vốn kinh doanh BĐS rất lớn, trong khi các phần lớn các chủ đầu tư dựa vào nguồn vốn vay ngân hàng là chủ yếu, vì vậy trong điều kiện nguồn vốn luôn phụ thuộc vào các chính sách tài chính vĩ mô và trong điều kiện thị trường gặp khó khăn như hiện nay hệ thống ngân hàng Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng hiện đang đối mặt với nhiều rủi ro mang tính hệ thống từ các khoản vay BĐS. Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu của các công ty phát triển BĐS hiện trung bình khoảng 6 lần- một tỷ lệ quá cao so với tỷ lệ nợ/vốn an toàn tiêu chuẩn. *** Vietnam report**

Số liệu thống kê của ngân hàng nhà nước, chi nhánh Hà Nội cho thấy tỷ lệ nợ không có tài sản đảm bảo không ngừng tăng cao tháng 6 năm 2010 tỷ lệ này là 12%, sáu tháng sau (tháng 12/2010) là 15% đến cuối tháng 6 năm 2011 tỷ lệ này tăng vọt lên 40% một con số cực kỳ nguy hiểm cho hệ thống ngân hàng.

Tính đến tháng 6 năm 2011, tỷ lệ nợ xấu của toàn hệ thống ngân hàng là 2,6% bao gồm các nhóm 3 đến nhóm 5 (nợ được phân thành 5 nhóm theo QD493/2005) không bao gồm nợ quá hạn (nhóm 2- dựa vào QD 127/2005).

- Những tác động tích cực của chính sách tín dụng đối với thị trường BĐS

Thứ nhất, tín dụng BĐS đóng vai trò không thể thiếu để phát triển các dự án BĐS.

Tín dụng BĐS được cấp cho doanh nghiệp BĐS để họ có đủ tiền đền bù giải tỏa, đóng tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng ban đầu. Vốn cho dự án được huy động từ nhiều nguồn, thông thường vốn tự có của chủ đầu tư chiếm khoảng từ 10 đến 20%, còn lại là vốn đi vay (thường chiếm trên 50%) và vốn huy động của khách hàng. Do các dự

án thường triển khai trong thời gian dài nên tín dụng phù hợp cho BĐS cần là tín dụng trung và dài hạn. Song nguồn vốn này chịu áp lực bởi các qui định về tín dụng (ngân hàng chỉ được phép sử dụng 30% vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn) các hạn chế cho vay BĐS (yêu cầu tỷ lệ cho vay phi sản xuất, trong đó chủ yếu là BĐS và CK là 16% vào cuối năm 2011), về cho vay thế chấp và xử lý tài sản thế chấp bằng BĐS cũng như những hạn chế trong khả năng huy động vốn trung dài hạn của các ngân hàng thương mại và các định chế tài chính của Việt Nam.

Thứ hai, tín dụng BĐS cung cấp nguồn vốn cho người mua để ở hay đầu tư tìm kiếm lợi nhuận trong tương lai.

Từ đó tạo ra một vòng tuần hoàn khép kín, tạo ra sản phẩm mới cho xã hội và thúc đẩy thị trường phát triển. Tham gia cấp vốn cho thị trường này, nhiều ngân hàng, đặc biệt là các ngân hàng thương mại cổ phần đã có nhiều chương trình cho vay mua nhà với thời gian kéo dài 10-15-20 năm. Tuy nhiên, những chương trình cho vay mua nhà dài hạn thường chỉ được đưa ra khi thị trường BĐS đang trong xu thế đi lên và nguồn cung tín dụng của các ngân hàng, định chế tài chính ổn định. Có một nghịch lý ở đây là tín dụng BĐS hiện nay chủ yếu dựa in dụng vào các nguồn vốn ngắn hạn do khả năng huy động vốn trung và dài hạn của hệ thống ngân hàng khá thấp, từ đó tạo ra rủi ro cho chính hệ thống ngân hàng và thị trường BĐS cũng như thị trường tài chính.

Nói chung vai trò hệ thống ngân hàng, định chế tài chính đối với sự phát triển của thị trường BĐS là rất lớn, tuy nhiên thực tế vai trò này còn khá mờ nhạt, vẫn chưa giải quyết được bài toán về vốn đầu tư trong các giao dịch BĐS, mà chỉ mới dừng lại ở các nghiệp vụ cho vay và giới thiệu sản phẩm; các công cụ tài chính hỗ trợ cho hoạt động giao dịch BĐS chưa được phát triển và đa dạng hơn làm cho các giao dịch về BĐS như chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp và cho thuê kém sôi động. Điều đó làm cho BĐS mất đi tính hấp dẫn đối với các nhà đầu tư.

- Những mặt tồn tại và hạn chế

Thứ nhất, khả năng cung cấp dịch vụ hỗ trợ giao dịch bất động sản của các trung tâm tài chính còn kém và thiếu tin tưởng

Để giao dịch bất động sản được diễn ra, các tổ chức tài chính trung gian là cầu nối để các nhà đầu tư gặp nhau. Các trung gian tài chính thường cung cấp các thông tin liên quan đến BĐS cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về BĐS; cung cấp các dịch vụ tư vấn, định giá, tín dụng, dịch vụ thanh toán cho các nhà đầu tư. Đặc biệt, các trung gian tài chính tư vấn cho nhà đầu tư phương thức đầu tư, rủi ro trong đầu tư BĐS. Hiện nay các tổ chức trung gian tài chính ở Hà Nội mới chỉ dừng lại ở dịch vụ cung cấp thông tin và cho các nhà đầu tư vay một lượng vốn nhất định để đầu tư vào BĐS. Các thông tin về BĐS mà các ngân hàng cung cấp cho khách hàng là những thông tin từ báo chí và các thông tin thô từ các văn phòng môi giới nhà đất hoặc chỉ là thông tin giá ban đầu từ người chuyên nhượng. Các thông tin này chưa được xử lý để đưa về

giá trị thật của nó. Vì vậy, khi đầu tư vào BĐS, các nhà đầu tư chưa thể lựa chọn phương thức đầu tư tối ưu, ít rủi ro với giá trị thật của BĐS. Điều này làm cho các nhà đầu tư chưa thể yên tâm đầu tư vào BĐS với các thông tin từ các trung gian tài chính. Do đó, thị trường tài chính chưa thể hiện được vai trò là thị trường “nền” để thúc đẩy thị trường BĐS phát triển.

Thứ hai, các công cụ của thị trường tài chính chưa đủ mạnh để thu hút giao dịch bất động sản.

Hiện nay, mặc dù Luật pháp cho phép các loại hình doanh nghiệp, công ty phát hành trái phiếu để huy động vốn. Tuy nhiên, cho đến nay chỉ có số ít doanh nghiệp phát hành trái phiếu công trình để huy động vốn và hầu như chưa có doanh nghiệp nào phát hành trái phiếu cho công trình đầu tư kinh doanh bất động sản. Điều này có nhiều nguyên nhân khác nhau. Nguyên nhân đầu tiên là thủ tục phát hành loại trái phiếu chưa được cụ thể hoá và hướng dẫn. Do đó, khi phát hành các loại chứng khoán này, các tổ chức phải xin chủ trương và hướng dẫn của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, làm cho các tổ chức phát hành mất rất nhiều thời gian. Một nguyên nhân khác nữa là giao dịch các loại trái phiếu trên thị trường chứng khoán chưa sôi động, do các tổ chức tài chính chưa cung cấp kịp thời thông tin cần thiết về trái phiếu: các thông tin liên quan đến giá trị kỳ vọng của trái phiếu, các dịch vụ tài chính phát sinh để hạn chế rủi ro trong các giao dịch kinh doanh chứng khoán trên thị trường chứng khoán. Đặc biệt là các chứng khoán được hình thành từ giá trị của bất động sản (giá trị bất động sản được chứng khoán hoá) thì mức độ rủi ro rất lớn và có sự biến động về giá rất cao. Ngoài ra, thị trường tài chính chưa thiết lập được những định chế để đánh giá mức độ tín nhiệm của các loại chứng khoán. Vì vậy, các nhà đầu tư chưa thể yên tâm đầu tư vào chứng khoán, nhất là trái phiếu công trình từ các doanh nghiệp. Từ đó cho thấy, đường dịch chuyển từ một loại bất động sản – “hàng hoá đặc biệt” vào thị trường tài chính gặp rất nhiều trở ngại: từ cơ chế, chính sách của nhà nước đến những dịch vụ tài chính cần thiết để tạo điều kiện thuận lợi cho giao dịch giá trị bất động sản. Điều này cho thấy tính thiếu đồng bộ giữa thị trường tài chính và thị trường bất động sản ở Hà Nội.

Thứ ba, giao dịch thứ cấp BĐS còn gặp nhiều vướng mắc.

Hiện nay, khi có nhu cầu về vốn, các nhà đầu tư thường dùng bất động sản để cầm cố và thế chấp. Mặc dù việc cầm cố, thế chấp BĐS đã có nhiều cải tiến, tuy nhiên vẫn còn nhiều vướng mắc về thủ tục, từ thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm, công chứng đến việc xác định giá trị tài sản thế chấp, cầm cố. Do đó, nguồn lực tài chính từ thị trường vốn để đầu tư vào BĐS còn diễn ra chậm, làm cho các nhà đầu tư BĐS mất đi nhiều cơ hội đầu tư. Bên cạnh đó, việc phát mãi các tài sản này gặp rất nhiều khó khăn về thủ tục hành chính, làm cho nguồn cung tín dụng của các trung gian tài chính cho các giao dịch BĐS bị hạn chế và chậm hơn. Ngoài ra, các bất động sản được cầm cố và thế chấp ở các tổ chức tín dụng không có tính thanh khoản, do chưa được chứng

khoán hoá. Nếu các tài sản này được chứng khoán hoá thì các tổ chức tín dụng sẽ có một lượng vốn lớn để phục vụ cho các nhà đầu tư, chứ không chờ đến lúc thu hồi được lượng tín dụng đã cho vay. Điều đó cho thấy, sự luân chuyển (chuyển nhượng) bất động sản từ tổ chức này đến tổ chức khác hay từ nhà đầu tư này đến nhà đầu tư khác trên thị trường tài chính còn gặp vướng mắc do thủ tục giao dịch và phát mãi BĐS, đồng thời công vụ tài chính hỗ trợ chuyển nhượng BĐS chưa được đa dạng hoá.

Thứ tư, nguồn vốn cho giao dịch và đầu tư BĐS chưa được đáp ứng.

Hiện nay, kênh tín dụng chính thức cho giao dịch và đầu tư BĐS chủ yếu là từ các tổ chức tín dụng trong nước. Tuy nhiên, kênh tín dụng này còn rất hạn chế, đặc biệt, đối với những dự án đầu tư lớn, các tổ chức tín dụng phải hợp vốn mới có khả năng đáp ứng được một phần vốn cho các nhà đầu tư.

Sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài đối với các giao dịch BĐS còn hạn chế, chỉ dừng lại ở thị trường cho thuê và thị trường cầm cố, thế chấp và chỉ trong cấp độ của thị trường sơ cấp. Việc hạn chế nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào đầu tư kinh doanh bất động sản làm hạn chế rất lớn nguồn cung tài chính để thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS. Khi cho phép các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào BĐS thì sẽ có một lượng vốn rất lớn từ bên ngoài đổ vào các tổ chức tín dụng trong nước. Khi đó, các tổ chức tín dụng có thể chủ động tăng lượng tín dụng cho việc đầu tư kinh doanh BĐS, tăng lượng giao dịch BĐS.

Thứ năm, thời hạn tín dụng của thị trường vốn chưa tương xứng với thời hạn hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

Tất cả các nhà đầu tư bất động sản đều ý thức được rằng, việc xây dựng chung cư, nhà cho thuê, nhà trả góp là việc làm rất cấp thiết, giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân thành phố. Tuy nhiên, khi xây dựng nhà cho thuê, nhà trả góp cho người dân (đặc biệt là người có thu nhập thấp) thì cần từ 20 đến 30 năm mới thu hồi được vốn. Do đó, nhà đầu tư rất cần nguồn tín dụng dài hạn để đầu tư kinh doanh BĐS. Bên cạnh đó, hiện nay, tín dụng trung – dài hạn trong các tổ chức tín dụng rất hạn chế. Các tổ chức tín dụng phải sử dụng khoảng 30% tín dụng ngắn hạn để cho vay trung – dài hạn cho nền kinh tế. Vì vậy, các nhà đầu tư BĐS thường rất bị động trong việc vay vốn để đầu tư kinh doanh BĐS. Vì vậy, tín dụng của thị trường vốn chưa đáp ứng được điều kiện về tín dụng cho thị trường BĐS.

Thứ sáu, tỷ lệ nợ xấu bất động sản tăng, đe dọa đến an toàn và thanh khoản của hệ thống ngân hàng.

Đầu năm 2008, lãi suất ngân hàng cho vay tới 21%/năm đã gây khó khăn cho các nhà đầu tư, giá vật liệu xây dựng tăng tới 23% làm cho chi phí bất động sản quá cao, việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán cũng rất khó khăn do thị trường giảm tới 60% từ mức cao nhất của đầu năm 2007. Thị trường rơi vào trầm lắng, nợ xấu gia tăng từ 0,9% vào cuối năm 2008 lên 2,1% vào giữa năm 2009 và 3,5% vào

31/12/1009. Từ tháng 2/2011 thực hiện nghị quyết 11 của chính phủ, đặc biệt là nghị định 01 của NHNN xiết chặt cho vay phi sản xuất xuống 22% tổng dư nợ vào cuối tháng 6 và 16% vào cuối năm 2011, thị trường lại một lần nữa khan hiếm tiền mặt, lãi suất cho vay tăng vọt lên tới 25-27%/năm, tỷ lệ nợ xấu chung toàn ngành ngân hàng gia tăng. Tính đến 31/6 năm 2011 tỷ lệ này ở Hà Nội là 2,6% trong đó có nhiều ngân hàng có tỷ lệ nợ xấu rất cao như Ngân hàng nông nghiệp tới 6,68% trong đó chủ yếu là nợ của ngành hàng bất động sản (nợ xấu của nông nghiệp chỉ chiếm 2%).

Thủ tục cho vay của hệ thống ngân hàng cũng có nhiều vấn đề, lỏng lẻo và rủi ro cao thể hiện ở tỷ lệ tổng nợ không có tài sản đảm bảo không ngừng tăng từ mức 6% vào năm 2008 và 6 tháng đầu năm 2009 lên 17% cuối năm 2009. Tại thời điểm 31/6/2011 tổng dư nợ không có tài sản đảm bảo chiếm tới 40% tổng dư nợ cho vay bất động sản. Ủy ban giám sát tài chính quốc gia đánh giá: “6 tháng đầu năm nay (2011), tổng số nợ xấu tăng 37% so với cuối năm 2010, trong đó, nợ có khả năng mất vốn chiếm gần một nửa”.

2. Chính sách thuế trong quản lý thị trường BĐS

2.1. Vai trò của chính sách thuế đối với sự phát triển của thị trường BĐS

Thứ nhất, thuế bất động sản góp phần vào việc điều tiết cung và cầu về bất động sản, bình ổn giá cả trên thị trường; thúc đẩy sử dụng bất động sản có hiệu quả, hạn chế đầu cơ; khuyến khích tạo hàng hóa cho thị trường.

Bằng việc ban hành các luật thuế, Nhà nước quy định đánh thuế hay không đánh thuế, đánh thuế cao hay đánh thuế thấp vào các hành vi nắm giữ, hoặc chuyển dịch bất động sản. Thông qua đó, tác động hoặc làm thay đổi quan hệ cung cầu về bất động sản trên thị trường, góp phần vào việc bình ổn giá cả trên thị trường bất động sản.

Để hạn chế việc đầu cơ, thúc đẩy sử dụng BĐS có hiệu quả. Nhà nước sẽ đánh thuế cao đối với các trường hợp nắm giữ nhiều đất đai, mua đi bán lại nhiều lần trong thời gian ngắn, nắm giữ đất đai nhưng không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích.

Để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia vào việc phát triển bất động sản nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường. Nhà nước thực hiện đánh thuế hoặc không đánh thuế đối với các trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà chung cư, xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển quỹ đất ở, xây dựng các khu công nghiệp, các khu chế xuất...

Thứ hai, thuế BĐS là một công cụ để điều hoà thu nhập, thực hiện công bằng xã hội trong sử dụng và chuyển giao BĐS.

Việc đảm bảo tính công bằng trong việc nắm giữ, sử dụng và chuyển nhượng đất đai nói riêng và bất động sản nói chung có ý nghĩa hết sức quan trọng. Bởi lẽ, đất

đai là do thiên nhiên ban tặng, về nguyên tắc, mọi công dân của một quốc gia đều có quyền như nhau trong việc nắm giữ, sử dụng quà tặng đó. Mặt khác, giá của một mảnh đất nào đó tăng lên là do sự phát triển kinh tế - xã hội và đầu tư của xã hội hơn là kết quả lao động hay đầu tư cơ bản của người trực tiếp sở hữu hoặc sử dụng chúng; phần lớn giá trị tăng thêm phải được điều tiết một cách thích hợp. Trước đây, các nước thường quy định hạn mức thấp nhất đối với từng đối tượng trong xã hội để đảm bảo sự công bằng đó. Tuy nhiên, hiện nay, hầu hết các nước đã bỏ quy định mang tính hành chính này và thay vào đó là thực hiện sự công bằng thông qua công cụ thuế.

Thứ ba, thông qua thuế, Nhà nước thực hiện việc kiểm tra, kiểm soát đối với việc quản lý, sử dụng, kinh doanh BĐS, từ đó chủ động điều tiết lượng cung-cầu trên thị trường.

Vai trò này xuất phát từ quá trình tổ chức thực hiện các luật thuế đối với đất đai trong thực tế. Để thu được thuế và thực hiện đúng các luật thuế đã được ban hành, cơ quan thuế, cơ quan địa chính và các cơ quan có liên quan phải bằng mọi biện pháp nắm vững số lượng, quy mô bất động sản mà từng đối tượng nắm giữ, tình hình chuyển dịch bất động sản từ người này sang người khác. Từ đó, Nhà nước có thể chủ động trong việc điều tiết lượng cung bất động sản, đồng thời, phát hiện ra những việc làm sai trái, vi phạm pháp luật của các tổ chức, cá nhân, hoặc phát hiện ra những khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, kịp thời đề xuất với cơ quan có thẩm quyền để tháo gỡ.

Tóm lại, thông qua chính sách thuế, Nhà nước thực hiện điều tiết thị trường bất động sản, đặc biệt là địa tô chênh lệch đối với các trường hợp do Nhà nước đầu tư kết cấu hạ tầng tạo ra, khuyến khích sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, hạn chế đầu cơ, đồng thời việc giảm thuế trong giao dịch trên thị trường ở mức hợp lý sẽ khuyến khích các giao dịch chính thức; khắc phục tình trạng giao dịch "ngầm", các hành vi trốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

Bảng 2.6. Thu thuế từ bất động sản trong 4 năm 2007-2010

Đơn vị: nghìn đồng

	2007	2008	2009	2010
Tổng số thu ngân sách (nội địa)	40,869,300	61,707,319	65,458,488	90,200,000
Các khoản thu liên quan đến đất	370,500	7,711,327	7,830,263	11,791,500
Thuế sử dụng đất nông nghiệp	1,000	4,844	652	500
Thuế chuyển quyền sử dụng đất	407,000	538,369	89,011	
Tiền sử dụng đất	2,845,000	6,087,881	7,030,993	11,074,000
Thuế nhà đất	51,300	82,468	141,568	150,000
Tiền thuê đất	406,200	997,765	568,039	567,000

* Nguồn cục thuế Hà Nội

2.2. Thuế sử dụng đất nông nghiệp (SDDNN)

Thuế sử dụng đất nông nghiệp thực hiện điều tiết thu nhập từ việc sử dụng đất nông nghiệp, đất trồng rừng. Căn cứ tính thuế sử dụng đất nông nghiệp là diện tích, hạng đất và định suất thuế. Do việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) đối với đất nông nghiệp, đất trồng rừng đã cơ bản hoàn thành, nên việc quản lý đối tượng nộp thuế, diện tích tính thuế tương đối đầy đủ, chặt chẽ. Khoản thuế này tăng vọt từ 1 tỷ năm 2007 lên 4,8 tỷ năm 2008 là do diện tích đất toàn thành phố tăng lên 3,6 lần do việc Hà Nội mở rộng.

2.3. Thuế nhà, đất

Đất đai thực sự trở thành nguồn lực quý giá của đất nước, tuy nhiên việc khai thác nguồn lực này vẫn rất còn hạn chế. Thị trường đất và nhà ở tại Hà Nội phát triển với một tốc độ rất lớn trong những năm gần đây, thu ngân sách từ thuế nhà, đất cũng có tốc độ tăng đáng kể. Năm 2008 tổng thu thuế nhà, đất tăng 37% so với năm 2007 với mức đóng góp ngân sách thành phố hơn 82,5 tỷ đồng và đến năm 2010 thu ngân sách từ thuế nhà, đất tăng gấp 3 lần so với năm 2007 với 150 tỷ đồng.

Qua quá trình thực hiện pháp lệnh thuế nhà đất (từ năm 1991), thuế nhà đất đã bộc lộ một số nhược điểm như: thiếu sự thống nhất giữa các văn bản quản lý, mức thu thuế cao đối với đất ở vùng nông thôn... Sau một lần sửa đổi, đến ngày 19/5/1994, Ủy ban thường vụ Quốc hội đã thông qua pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất phù hợp với tình hình thực tế, chủ yếu là điều chỉnh mức thuế so với thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Mặc dù tốc độ gia tăng lớn, nhưng do chúng ta mới chỉ thực hiện đánh thuế đối với đất, tạm thời chưa quy định đánh thuế đối với nhà. Thuế đất thực hiện điều tiết thu nhập trong phạm vi sử dụng đất ở, đất xây dựng công trình phục vụ sản xuất kinh doanh, dịch vụ... đối với các tổ chức, cá nhân sử dụng đất (trừ trường hợp sử dụng đất

thuê). Nên sự đóng góp của khoản thu này vẫn duy trì ở mức độ rất khiêm tốn là 1,2% so với tổng các khoản thu từ đất.

2.4.Thuế chuyển quyền sử dụng đất

Thu ngân sách từ thuế chuyển quyền sử dụng đất đóng góp tỷ lệ không đáng kể, năm 2007 và năm 2008 là 2 năm thị trường bất động sản rất sôi động mà nguồn thu này lần lượt cũng chỉ đạt 407 tỷ đồng và 538 tỷ đồng. Sự thất thu này phản ánh đúng tình trạng giao dịch “ngầm” chiếm tỷ lệ lớn trong giao dịch bất động sản.

Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất không hợp lý cũng là nguyên nhân rất cơ bản làm cho giá trị thu bị giảm. Hiện tại căn cứ tính thuế là diện tích đất, giá đất tính thuế và thuế suất. Trong đó, giá đất tính thuế là giá do UBND thành phố qui định. Khung giá đất do UBND thành phố Hà Nội qui định mức cao nhất là 81 triệu đồng/m² trong khi đó mức giá cao nhất trên thị trường là 1 tỷ đồng/m² (Phố Bà Triệu, Quận Hoàn Kiếm)

2.5.Chính sách thu tiền sử dụng đất

Được qui định bởi các chính sách thu tài chính, thu tiền sử dụng đất chưa được luật hóa như các khoản thuế và chỉ được đánh ngang hàng với các khoản thu khác như tiền thuê đất, lệ phí trước bạ...nhưng sự đóng góp ngân sách của khoản thu này lại chiếm tỷ trọng gần như tuyệt đối trong tổng các nguồn thu từ đất. Năm 2009 ngân sách thành phố được bổ xung hơn 7000 tỷ đồng (chiếm 10,7% tổng thu ngân sách nội địa) và năm 2010 tổng thu tiền sử dụng đất là 11.074.000.000 đồng chiếm tới 93,9% tổng các khoản thu về đất và chiếm 12,2% tổng thu ngân sách nội địa toàn thành phố.

Khoản thu lớn và chủ yếu của nguồn thu này là tiền đầu giá quyền sử dụng đất, chính quyền TP đã vận dụng có hiệu quả nghị định 38 ngày 23/8/2000 của Chính phủ, tiền sử dụng đất được thu trong các trường hợp người sử dụng đất được nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, mua nhà thuộc sở hữu nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Những tác động tích cực của các chính sách thuế

Thứ nhất, giúp Nhà nước nắm được tình hình sử dụng và chuyển dịch bất động sản trong nền kinh tế và thực hiện chức năng kiểm tra, kiểm soát đối với hoạt động của thị trường bất động sản.

Thứ hai, góp phần khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất một cách tiết kiệm và có hiệu quả.

Bằng việc ban hành và triển khai các luật thuế trong thực tế, các đối tượng sử dụng đất đã buộc phải tính đến hiệu quả của việc nắm giữ, chuyển dịch đất đai cho phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính. Đối với những bất động sản không có nhu cầu sử dụng thì có thể chuyển nhượng cho người khác, cho thuê hoặc trả lại cho Nhà nước. Từ đó, hạn chế được việc sử dụng lãng phí bất động sản, tăng lượng cung bất động sản

cho thị trường. Về phía Nhà nước, thông qua việc kê khai đăng ký và nộp thuế của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, Nhà nước nắm được hiện trạng và biến động về đất đai để từ đó có biện pháp quản lý cho phù hợp.

Thứ ba, động viên một phần thu nhập của người sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước để bù đắp một phần chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển bất động sản.

- Những mặt hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, hệ thống chính sách thuế đối với việc quản lý và thúc đẩy thị trường BĐS ở nước ta vẫn còn nhiều hạn chế, chưa đáp ứng được các yêu cầu của phát triển KT-XH trong giai đoạn mới, dưới đây là một số mặt hạn chế của chính sách thuế bất động sản trên địa bàn Hà Nội.

Thứ nhất, hệ thống thuế BĐS còn chưa thực hiện đầy đủ các chức năng kiểm tra, kiểm soát đối với việc nắm giữ, chuyển giao BĐS.

Bất động sản bao gồm đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai. Thông thường hệ thống thuế bất động sản của các nước bao gồm thuế đất và thuế nhà, công trình. Tuy nhiên, cho đến nay, nước ta mới thực hiện việc đánh thuế đối với bất động sản là đất đai. Nhà nước chưa thực hiện việc đánh thuế đối với các bất động sản khác: nhà, công trình xây dựng... Chính vì vậy, Nhà nước chưa nắm được tình hình sử dụng và chuyển dịch đối với các bất động sản này. Bên cạnh đó, thuế chuyển quyền sử dụng đất hiện nay cũng mới chỉ điều tiết đối với các hành vi chuyển nhượng và chuyển đổi QSDĐ, chưa thực hiện đánh thuế đối với hành vi chuyển quyền sử dụng đất khi người sử dụng hợp đất góp vốn, góp cổ phần bằng giá trị QSDĐ, khi nhận tiền bồi thường về đất, được thừa kế hoặc chuyển nhượng đất thuê. Từ đó, chưa thực hiện được việc kiểm tra, kiểm soát đối với các hành vi này.

Thứ hai, việc thu hồi vốn đầu tư phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng, phát triển BĐS của Nhà nước còn hạn chế do tỷ lệ thu thuế còn thấp và thất thu Ngân sách còn khá lớn.

Trên Thị trường BĐS Hà Nội hiện nay mới có khoảng 30% các giao dịch về BĐS làm đầy đủ các thủ tục với cơ quan Nhà nước và thực hiện nộp thuế theo luật định, điều có có nghĩa là khoảng 70% các giao dịch về bất động sản (trong đó, quan trọng nhất là QSDĐ) diễn ra mà chính quyền thành phố không thu được thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Về thuế nhà đất hiện nay, thành phố cũng mới chỉ quản lý được khoảng 80% các đối tượng nộp thuế và số diện tích đất tính thuế so với diện tích đất do cơ quan địa chính cung cấp cũng có sự chênh lệch trên 10%.

Giá trị gia tăng cho đất từ việc đầu tư hạ tầng giao thông, hạ tầng xã hội (chênh lệch địa tô) chính quyền thành phố không có chính sách điều tiết lại thu nhập để tăng thu ngân sách đã gây tổn thất rất lớn cho thành phố. (Đoạn đường này dài 547m Ô Chợ Dừa - Hoàng Cầu có tổng mức đầu tư hơn 642 tỉ đồng, trung bình hơn 1,1 tỉ đồng mỗi

mét đường nhưng thành phố không thu thêm được khoản thu nào từ đất dọc hai bên ven đường). Từ đó, việc bù đắp phần chi phí của Nhà nước cho việc đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo hệ thống kết cấu hạ tầng - một yếu tố quan trọng làm tăng giá trị của đất - hết sức hạn chế.

Thứ ba, hệ thống thuế chưa thực sự góp phần vào việc công khai, minh bạch thị trường, hạn chế tình trạng đầu cơ, nắm giữ đất đai trái pháp luật.

Thuế đất và sử dụng đất nông nghiệp được tính bằng thóc và thu bằng tiền theo giá ước tính thuế. Giá thóc tính thuế hiện nay có thể có các xu hướng tăng giảm khác nhau, trong khi đó, giá đất luôn có xu hướng tăng. Từ đó làm cho mức động viên từ thuế không phù hợp với giá trị tài sản tính thuế, Nhà nước không điều tiết được một cách kịp thời đối với các trường hợp giá đất tăng do quy hoạch và sự đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước (chênh lệch địa tô).

Thuế chuyển quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ. Giá đất này thường thấp hơn rất nhiều so với giá đất thực tế chuyển nhượng, trong khi chính quyền thành phố không điều chỉnh một cách kịp thời, nên sắc thuế này chưa đảm bảo tính linh hoạt, việc đánh thuế chưa phù hợp với thu nhập thực tế phát sinh từ việc chuyển QSDĐ. Bên cạnh đó, do người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không bắt buộc phải kê khai giá cho các cơ quan Nhà nước trong việc xác định giá chuẩn để thực hiện việc định giá khi đấu giá QSDĐ, cũng như có các biện pháp hữu hiệu nhằm bình ổn giá cả trên thị trường.

Mặt khác, các khoản thuế và phí phải nộp khi thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ hiện nay là khá cao và trùng lặp. Đó là một nguyên nhân khiến cho hiện tượng chuyển QSDĐ, mua bán nhà trao tay, không qua đăng ký với cơ quan quản lý Nhà nước diễn ra phổ biến, tạo cơ sở cho thị trường bất động sản phi chính thức hoạt động mạnh. Đồng thời, việc mua bán trao tay cũng gây thất thu cho ngân sách thành phố về thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng QSDĐ. Khi chuyển QSDĐ, người có đất chuyển quyền phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất (2%), còn người mua phải nộp lệ phí trước bạ (0.5%). Hai khoản nộp này là khá nặng đối với cả người bán và người mua, nhất là đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Thứ tư, căn cứ tính thuế chưa hợp lý:

Đối với thuế SDĐNN:

- Việc xác định hạng đất theo 5 yếu tố về độ phì nhiêu tự nhiên xét về lý thuyết là rất khoa học nhưng trên thực tế rất khó thực hiện, các mảnh ruộng của dân lại rất manh mún, phân tán ở nhiều vị trí khác nhau nên việc phân hạng cho công bằng hợp lý là rất khó khăn. Trên thực tế, việc xếp hạng đất theo độ phì tự nhiên vừa không chính xác, vừa không phản ánh được giá trị phụ thuộc khả năng sinh lợi và hiệu quả của đất trong cơ chế thị trường. Đã có nhiều vướng mắc xảy ra trong việc phân hạng tính thuế, đã có không ít trường hợp đất được xếp hạng thấp để tính thuế SDĐNN nhưng khi bị thu hồi

để chuyển mục đích sử dụng thì lại được xếp hạng cao hơn để nhận đền bù, xảy ra thắc mắc, khiến kiện kéo dài.

Đối với thuế đất và thu tiền sử dụng đất

- Thuế đất được tính theo giá thóc thu thuế SDĐNN vụ cuối năm trước liền kề thu thuế đất là điều kiện không hợp lý. Bởi lẽ, giá thóc tại thời điểm thu thuế khác với thời điểm xây dựng làm căn cứ tính thuế. Thêm vào đó, trong khi giá đất ở, đất xây dựng công trình nhanh chóng thì giá thóc lại giữ nguyên, lên hoặc xuống không theo diễn biến của giá đất, gây thất thu cho Ngân sách Nhà nước và sự bất công giữa những người SDĐNN đất vào mục đích khác nhau.

Về nguyên tắc, mức thuế đất được xác định dựa trên khả năng sinh lợi của đất và được biểu hiện bằng giá đất nhưng khung giá đưa ra cũng không hợp lý, thường thì quá thấp so với thực tế nên đã gây thất thu cho ngân sách thành phố từ thuế đất và thu tiền sử dụng đất.

Thứ năm, công cụ định giá bất động sản chưa phát huy tác dụng tốt

Giá bất động sản làm căn cứ tính thể hiện nay dựa vào khung giá nhà nước do UBND thành phố phát hành hằng năm. Khung giá này được xác định cho 2 loại đất là đất ở và đất sản xuất phi nông nghiệp được qui định theo từng quận, chi tiết tới từng đoạn cụ thể của từng tuyến phố. Tuy nhiên giá thường được định giá thấp hơn rất nhiều so với giá thực tế chẳng hạn giá cao nhất của khung giá năm 2011 là 81 triệu đồng/m² trong khi giá thực tế tới 1 tỷ đồng/m² (Phố Bà Triệu, quận Hoàn Kiếm).

Việc định giá quá thấp như vậy gây tổn thất lớn cho ngân sách nhà nước từ hoạt động thu thuế chuyển nhượng, thu tiền sử dụng đất. Ngoài ra, do giá thấp nên công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn và như vậy việc định giá thấp đã gián tiếp là nguyên nhân làm cho giá đất Hà Nội luôn cao do nguồn cung hàng hóa hạn chế và chi phí sản phẩm cao vì dự án bị kéo dài thời gian triển khai.

Trong khi đó, hoạt động định giá bất động sản để thế chấp vay vốn tại các tổ chức tín dụng Nhà nước không phù hợp với giá trị quyền sử dụng của đất đai, giá trị của nhà hoặc các công trình khác, làm tổn thất lớn đến tài sản của Nhà nước hoặc gây rủi ro cho hệ thống ngân hàng.

Bắt đầu từ 01/01/2009, các hoạt động giao dịch bất động sản của các doanh nghiệp, các dự án bắt buộc phải thực hiện qua sàn giao dịch. Cùng với việc hiện đại hóa cách lưu trữ và công khai thông tin giao dịch về bất động sản, sẽ là cơ sở định giá bất động sản tại Việt Nam sát với giá thị trường, giúp công tác điều hành, quản lý giá của cơ quan chức năng hiệu quả.

3. Chính sách đất đai trong quản lý thị trường bất động sản

3.1. Những tác động tích cực của chính sách đất đai

- Liên tiếp 3 năm gần đây (2008-2010), mặc dù thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn từ khủng hoảng kinh tế thế giới, tiếp theo là sự suy thoái Việt Nam, và nay kinh tế vĩ mô vẫn bất ổn định, chính sách tài chính, tiền tệ đưa bất động sản vào tầm kiểm soát gắt gao... nhưng bất động sản vẫn có những đóng góp hết sức quan trọng cho ngân sách thành phố: năm 2008 các khoản thu liên quan đến đất chiếm 11,3%, năm 2009 tỷ lệ này tăng nhẹ lên 11,9% và năm 2010 đóng góp ngân sách của ngành bất động sản là 13% và được đánh giá là một trong vài ngành có đóng góp lớn nhất cho ngân sách thành phố.

- Thành phố đã bắt đầu thay da đổi thịt từ 10 năm nay (kể từ năm 2000), có nhiều đô thị với đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được hình thành và phát triển như khu ĐTM Bắc Hồ Linh Đàm, khu ĐTM Ciputra vv.. công tác quy hoạch đã có bước tiến vượt bậc, đặc biệt thành phố đã tập trung chỉ đạo các cơ quan chức năng phối hợp cùng Bộ Xây dựng, Văn phòng Chính phủ hoàn thiện Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến 2050, Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội Thành phố đến năm 2030, tầm nhìn 2050; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thành phố đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và đã báo cáo trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Song song với việc hoàn chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà nội, Thành phố đang tiếp tục chỉ đạo công tác nghiên cứu, lập Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết làm cơ sở cho việc nghiên cứu, lập các dự án đầu tư theo đúng quy trình, quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Về chủ trương di dời các trường Đại học, Cao đẳng, Bệnh viện tuyến Trung ương: Thành phố đang chủ động phối hợp với các Bộ Y tế, Giáo dục, Xây dựng, tổ chức nghiên cứu, lập quy hoạch và xây dựng kế hoạch, lộ trình, chuẩn bị các điều kiện để giãn mật độ giường bệnh, thực hiện việc di dời ra khỏi khu vực nội thành.

3.2. Những hạn chế của chính sách đất đai

- Lĩnh vực BĐS có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác như quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng, tài chính vv..., trong đó mỗi một lĩnh vực lại thuộc chức năng quản lý của một cơ quan Nhà nước khác nhau, như vấn đề đất đai thuộc chức năng quản lý của Bộ Tài Nguyên và Môi trường, vấn đề thủ tục đầu tư xây dựng thuộc chức năng quản lý của Bộ Kế hoạch - Đầu tư, vấn đề tài chính, thuế thuộc chức năng quản lý của Bộ Tài chính... Do đó, các chính sách có liên quan đến lĩnh vực nhà ở mặc dù đã được ban hành khá nhiều nhưng vẫn chưa đồng bộ, chưa thống nhất và còn gây nhiều khó khăn cho hoạt động kinh doanh BĐS của các doanh nghiệp.

- Công tác qui hoạch cần đi trước một bước, tuy nhiên hiện nay thành phố vẫn tiếp tục cấp phép cho xây dựng nhà cao tầng trong khu vực nội đô vốn đã rất quá tải,

các quy định về lập quy hoạch xây dựng tại khu vực nông thôn vẫn còn chung chung, chưa rõ ràng đã dẫn đến công tác lập, phê duyệt quy hoạch còn rất chậm, nhiều nơi vẫn còn bỏ trống về quy hoạch, do đó việc phát triển nhà ở, đặc biệt là tại khu vực nông thôn và các vùng giáp ranh giữa đô thị và nông thôn vẫn còn 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.

- Thủ tục trong đầu tư xây dựng nhà ở được quy định theo pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư chưa có sự thống nhất, Luật Đầu tư quy định các chủ đầu tư trong nước phải làm thủ tục để đăng ký đầu tư hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư đã gây thêm thủ tục phiền hà, làm tăng chi phí và mất nhiều thời gian cho các chủ đầu tư.

- 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 BĐS vẫn còn rườm rà, gây khó khăn cho các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư, kinh doanh BĐS. 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.

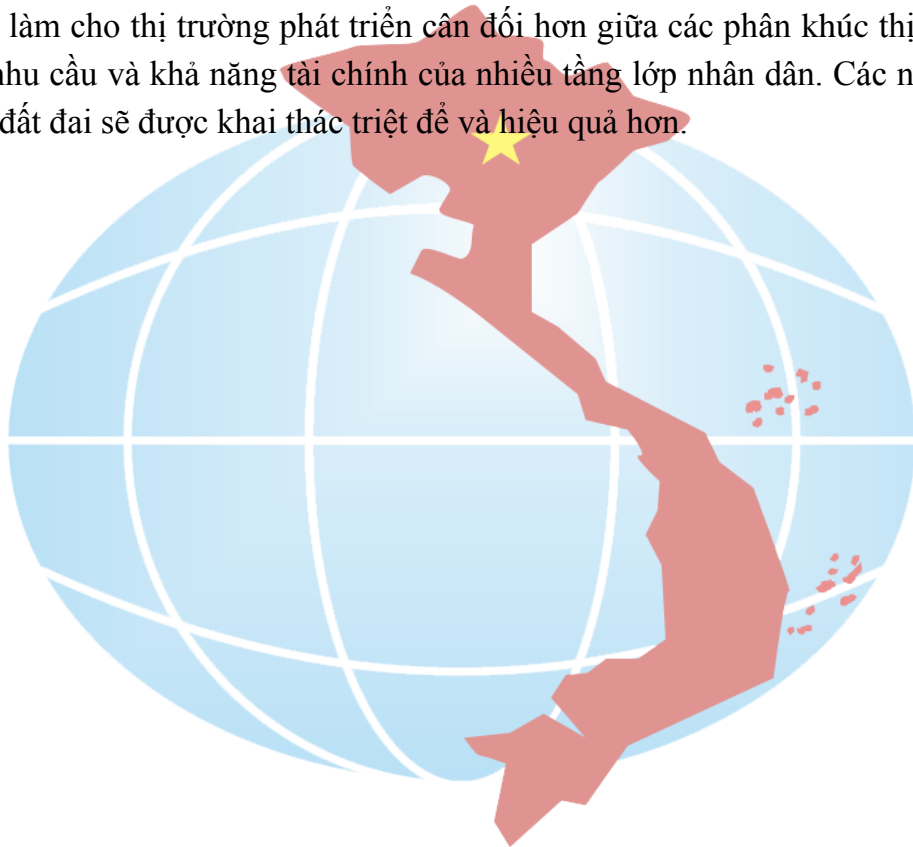
- Cơ chế về thu chênh lệch địa tô trong sử dụng đất đai vẫn chưa được đặt ra, nhiều khu vực có dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới được triển khai xây dựng, các doanh nghiệp đã đầu tư kinh phí để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tuy nhiên Nhà nước vẫn chưa có chính sách để điều tiết chênh lệch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

III. KẾT LUẬN

Với nhiều lý do chủ quan và khách quan thị trường phát triển nóng trong thời gian qua như đã phân tích ở trên đã bộc lộ nhiều yếu điểm cần phải chấn chỉnh. Thị trường phát triển quá nóng và không có định hướng rõ ràng, đầu tư BĐS và hoạt động mua bán theo phong trào là phổ biến, các qui luật cung-cầu, các dự báo thị trường bị bỏ qua, nguyên tắc quản lý rủi ro của từng công ty, của cả hệ thống tín dụng bị coi nhẹ thậm chí có nơi, có lúc còn bị coi thường. Thị trường bị bóp méo do nạn đầu cơ, làm giá hoành hành, giá cả bị đẩy lên quá cao gây thiệt hại đến thu nhập của người dân và đe dọa ổn định của cả nền kinh tế. Ngân sách nhà nước bị thất thu trong khi cả hệ thống tài chính có lúc, có nơi đã bị cuốn theo thị trường gây bất ổn cho cả nền kinh tế. Nhiều quyết định trong điều hành, quản lý của Chính phủ cũng như các cấp trực tiếp

hoặc gián tiếp liên quan đến thị BĐS còn mang tính ngắn hạn, giật cục đã làm trầm trọng thêm tình trạng “nóng-lạnh” bất thường của thị trường BĐS.

Thị trường BĐS Việt Nam mới đang ở trong bước đầu của sự phát triển, kinh tế ngày càng phát triển, yêu cầu và nhu cầu về BĐS ngày càng lớn và như vậy phát triển thị trường lên một tầm cao mới cũng sẽ là một yêu cầu tất yếu đối với thị trường BĐS. Để có thị trường phát triển ổn định và lành mạnh trước mắt cũng như lâu dài nhất thiết việc điều hành thị trường phải thống nhất và quyết liệt thông qua các cơ chế, chính sách quản lý của nhà nước. Những góp ý về việc hoàn thiện cơ chế chính sách sách góp phần làm cho thị trường phát triển cân đối hơn giữa các phân khúc thị trường phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của nhiều tầng lớp nhân dân. Các nguồn lực về tài chính đất đai sẽ được khai thác triệt để và hiệu quả hơn.



TTBD ĐBDC

