

THỰC TRẠNG XÂY DỰNG VÀ THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Phát triển ổn định, lành mạnh, có hiệu quả thị trường bất động sản sẽ tạo ra một khối lượng lớn cơ sở vật chất cho xã hội, giúp cho các ngành sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phát triển và nâng cao điều kiện sống cho các tầng lớp nhân dân, góp phần quan trọng vào phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và quá trình xây dựng, phát triển đô thị và nông thôn bền vững.

Để có cơ sở pháp lý điều chỉnh các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, cùng với pháp luật về đầu tư xây dựng, về đất đai, về nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đã được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006. Sau hơn 07 năm triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành, bên cạnh những đóng góp tích cực, đã phát sinh một số bất cập trong quy định của Luật cần được sửa đổi, bổ sung nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống pháp luật và phù hợp với yêu cầu thực tiễn. Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) đã được trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua vào năm 2014.

Trong bối cảnh đó, tài liệu này tổng hợp tình hình xây dựng và thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản để có cơ sở đánh giá. Đặc biệt, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 sau hơn 07 năm triển khai thực hiện đã đạt được nhiều kết quả quan trọng, đồng thời bộc lộ một số tồn tại và bất cập v.v.. làm hạn chế sự phát triển của thị trường bất động sản cũng như gây khó khăn, vướng mắc cho các nhà đầu tư, người dân và cơ quan quản lý nhà nước các cấp trong quá trình triển khai và thực thi pháp luật.

I. CÔNG TÁC XÂY DỰNG CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH

1. Mặt được

1.1. Ban hành văn bản QPPL và các cơ chế, chính sách

Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đã và đang dần được hoàn thiện (Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Kinh doanh bất động sản và các Nghị định hướng dẫn thi hành), đã tạo ra được một hệ thống pháp luật đầy đủ để thị trường bất động sản phát triển ngày một bền vững và hiệu quả, môi trường đầu tư ngày càng thông thoáng và thuận lợi cho cả các nhà đầu tư trong nước và

nước ngoài. Đặc biệt, Luật Kinh doanh bất động sản 2006 đã định hướng, tạo hành lang pháp lý cho các cơ quan quản lý nhà nước từng bước quản lý hiệu quả, đưa hoạt động của thị trường bất động sản đi vào nề nếp, ngày càng minh bạch, công khai.

Để triển khai hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản 2006, Chính phủ đã ban hành 05 Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, Chính phủ cũng đã ban hành nhiều Nghị định có điều chỉnh các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản như các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003, Luật Xây dựng 2003, Luật Nhà ở 2005, Luật Doanh nghiệp 2005, Luật Đầu tư 2005 v.v.. Chính phủ cũng đã ban hành 05 Nghị quyết nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh. Thủ tướng Chính phủ đã ban hành 03 Chỉ thị và 02 Quyết định chỉ đạo, đôn đốc các Bộ ngành, địa phương triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản; khắc phục những bất cập của thị trường bất động sản. Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành có liên quan đã ban hành nhiều văn bản hướng dẫn, tổ chức triển khai Luật Kinh doanh bất động sản. Trong đó, Bộ Xây dựng đã ban hành 09 Thông tư và 01 Quyết định. Đặc biệt trong năm 2013, để tháo gỡ những khó khăn, giảm tồn kho của thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan tập trung ban hành các văn bản hướng dẫn thực hiện các giải pháp quy định tại Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cũng đã ban hành theo thẩm quyền các văn bản quy định cụ thể để thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan Trung ương ban hành.

Nhìn chung, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản đã được ban hành kịp thời tạo hành lang pháp lý khá hoàn chỉnh, cơ bản phù hợp với thực tế, đáp ứng được yêu cầu công tác quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh bất động sản thời gian qua. Đặc biệt là, những chính sách gần đây của Nhà nước đối với nhà ở và thị trường bất động sản đã đạt được nhiều mục tiêu như: giảm hàng tồn kho bất động sản, thực hiện được mục tiêu của Chiến lược quốc gia về nhà ở, từng bước khắc phục lệch pha cung-cầu, phát triển ổn định thị trường, góp phần khôi phục kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội.

1.2. Rà soát thủ tục hành chính

Trong quá trình triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ Xây dựng đã chủ trì thực hiện rà soát và đơn giản hóa các thủ tục hành chính có liên quan đến kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

- Thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản;
- Thủ tục cấp lại chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản;
- Thủ tục công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;
- Thủ tục thông báo về hoạt động của sàn lên Website Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam
- Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

1.3. Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản

Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản được thực hiện qua nhiều hình thức như thông qua các hội nghị tuyên truyền, tập huấn tại các tỉnh, các sở, ngành, quận, huyện; tổ chức tập huấn, biên soạn và phát hành tài liệu tuyên truyền, thông qua các hội thi, hội thảo pháp luật, thông qua Tủ sách pháp luật, thông qua công tác trợ giúp pháp lý.... Ngoài ra, các buổi giao lưu trực tuyến cũng thường xuyên được Bộ Xây dựng phối hợp tổ chức, thông qua các báo đài như báo Xây dựng, Báo Thanh niên, báo Tuổi trẻ, Đài Truyền hình Việt Nam, Đài Tiếng nói Việt Nam, Đài Infotivi, Đài Invest Tivi... để vừa tuyên truyền vừa giải đáp những thắc mắc của các địa phương, doanh nghiệp, người dân về lĩnh vực đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

1.4. Công tác kiểm tra thi hành pháp luật về kinh doanh bất động sản

Năm 2011, Bộ Xây dựng đã tổ chức kiểm tra tình hình triển khai đầu tư xây dựng và sử dụng nhà ở tại nhiều dự án khu đô thị mới, khu nhà ở tại địa bàn thành phố Hà Nội làm căn cứ báo cáo Thủ tướng Chính phủ về tình hình triển khai xây dựng và sử dụng nhà ở tại các dự án. Qua đợt kiểm tra, Bộ đã trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản.

Cũng trong năm 2011, Bộ Xây dựng đã phối hợp với Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản thành lập Đoàn công tác liên ngành gồm đại diện Văn phòng Chính phủ, Thanh tra Chính phủ và các Bộ: Kế hoạch & Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên & Môi trường và Công an để kiểm tra quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Qua đợt kiểm tra, Bộ đã đánh giá được thực trạng sử dụng quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, báo cáo Thủ tướng Chính phủ và đề xuất những giải pháp điều chỉnh kịp thời.

Năm 2012, Bộ Xây dựng đã thành lập 01 Đoàn kiểm tra liên ngành kiểm tra, đánh giá tình hình thực hiện Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản, kiểm tra tình hình thực hiện các dự án, việc rà soát các dự án phát triển khu đô thị mới, các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn 11 địa phương trọng điểm¹.

Hàng năm, nhiều vụ việc vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở và kinh doanh bất động sản đã được phát hiện và xử lý thông qua công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết đơn thư khiếu nại, tố cáo, phản ánh của các cơ quan báo chí, của người dân.

2. Hạn chế, vướng mắc

2.1. Về cơ chế, chính sách chung

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác như: nhà ở, đất đai, đầu tư, xây dựng, tài chính..., nhưng các quy định trong từng lĩnh vực này vẫn chưa thật đồng bộ, chưa thống nhất. Các quy định về việc tạo quỹ đất cho phát triển các dự án bất động sản vẫn còn mang nặng tính “xin-cho”. Quy định về cấp Giấy chứng nhận đầu tư vẫn chưa thống nhất, đặc biệt là đối với các dự án của chủ đầu tư trong nước.

Việc triển khai các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản liên quan đến nhiều thủ tục quy định tại nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau và chưa thống nhất về nội dung dự án, thẩm quyền phê duyệt, thủ tục phê duyệt dự án, cấp giấy chứng nhận đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị mới và các dự án đầu tư bất động sản khác quy định trong Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, pháp luật về quản lý khu đô thị,... đã gây nhiều khó khăn, vướng mắc, kéo dài thời gian chuẩn bị dự án của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc triển khai dự án bất động sản.

Các quy định về trình tự thủ tục thu, nộp tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất), các khoản thuế, lệ phí, phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn còn rườm rà, chưa phù hợp, chưa tạo thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân đầu tư, kinh doanh bất động sản.

2.2. Các vấn đề tồn tại cụ thể trong Luật

1. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chưa quy định đủ các chế tài để tạo lập một thị trường bất động sản phát triển đồng bộ và lành mạnh; chưa có quy định để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển có kế hoạch, để Nhà

¹ Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Bắc Ninh, Khánh Hòa, Đà Nẵng, TP Hồ Chí Minh, Bình Dương, Cần Thơ, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu.

nước có thể kiểm soát, điều tiết được cung - cầu của thị trường, dẫn đến thị trường bất động sản thời gian qua phát triển thiếu ổn định, nhất là đối với thị trường bất động sản nhà ở, tình trạng đầu tư tự phát, theo “phong trào”, theo “đám đông” diễn ra phổ biến, lúc quá nóng, lúc quá nguội.

Quy định về thu hồi dự án nếu không triển khai hoặc triển khai chậm tiến độ, chủ đầu tư phải có vốn từ 15%-20% để bảo đảm năng lực tài chính thực hiện dự án là chưa đủ để khắc phục tình trạng nhiều dự án chậm tiến độ, thi công cầm chừng, hoặc không triển khai.

2. Phạm vi điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành chưa có quy định để phân biệt rõ đối tượng kinh doanh bất động sản phải đăng ký kinh doanh theo quy định và đối tượng không thuộc diện kinh doanh bất động sản, không phù hợp thực tế, không có tính khả thi.

3. Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành mới chỉ cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh dưới 2 hình thức: (1) Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; (2) Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; mà chưa cho phép mua bán và thuê bất động sản để cho thuê lại. Những hạn chế này đã tạo ra sự không bình đẳng giữa các thành phần kinh tế khi tham gia thị trường bất động sản, chưa phù hợp với thông lệ quốc tế trong bối cảnh nước ta ngày càng mở rộng quan hệ hợp tác kinh tế với các nước, từ đó hạn chế rất nhiều việc thu hút các nguồn lực đầu tư từ nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản.

4. Về các loại bất động sản được đưa vào kinh doanh, Luật hiện hành không cho phép cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Những quy định này đã hạn chế khả năng huy động vốn, khai thác từng phần công trình của chủ đầu tư dự án, cũng như chưa tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai để có thể đặt hàng, ký kết hợp đồng trước khi công trình được hoàn thành, để có điều kiện tham gia cùng với chủ đầu tư dự án trong việc hoàn thiện thiết kế, giám sát quá trình thi công xây dựng, hoàn thiện bất động sản để bất động sản sau khi hoàn thành sẽ đáp ứng đúng nhu cầu sử dụng của bên thuê, thuê mua bất động sản, không phải tốn kém, lãng phí để cải tạo, sửa chữa lại cho phù hợp với công năng, mục đích, yêu cầu sử dụng.

5. Luật hiện hành quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản khi bán, cho thuê, cho thuê mua bất động sản bắt buộc phải thông qua Sàn giao dịch bất động sản. Quy định này đã làm tăng thêm tổ chức kinh doanh dịch vụ trung gian, tăng thêm thủ tục, tăng thêm chi phí và góp phần đẩy giá, tạo giao dịch ảo, không đạt được mục đích là nơi giao dịch để đảm bảo tính công khai, minh bạch cho thị trường bất động sản, đồng thời quy định này đã làm hạn chế quyền tự

chủ trong kinh doanh của các doanh nghiệp. Hơn nữa việc quy định bắt buộc giao dịch bất động sản phải thông qua Sàn là không phù hợp, không hiệu quả đối với thị trường bất động sản “trầm lắng”, khi mà chủ đầu tư đã giảm giá, khuyến mại, chào bán rầm rộ, công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng mà vẫn không bán được hàng, các Sàn gần như không có giao dịch, nhiều Sàn phải đóng cửa, ...Do vậy, việc bắt buộc giao dịch bất động sản phải thông qua Sàn là chưa phù hợp với tình hình thực tế của nước ta.

6. Luật hiện hành quy định về điều kiện của người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản quá dễ dàng², không quy định phải qua kiểm tra, sát hạch về trình độ hiểu biết pháp luật, về kỹ năng hoạt động môi giới bất động sản, nên dẫn đến tình trạng hiện nay đội ngũ làm môi giới bất động sản yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh dẫn đến tình trạng làm ăn “chộp giật”, không chịu trách nhiệm, gây thiệt hại cho khách hàng khi tư vấn không đúng, tư vấn cho xong để kiếm tiền, thậm chí còn góp phần làm lũng đoạn thị trường, gây ra những “con sốt ảo” để kiếm lợi.

II. PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Mặt được

1.1. Thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản

Kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành từ 01/01/2007, thị trường bất động sản từng bước hình thành và phát triển, thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư trong nước và ngoài nước, trở thành thị trường trọng điểm của nhiều tập đoàn mạnh trong nước và nhiều tập đoàn bất động sản đa quốc gia.

Đặc biệt, từ năm 2007 nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (vốn FDI) vào lĩnh vực bất động sản tăng mạnh³. Tính đến tháng 12/2012 cả nước đã có 389 dự án đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư 49,8 tỷ USD. Đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản chiếm khoảng 23,32% tổng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Đến năm 2011 đã tăng lên 67.000 tỷ đồng, riêng năm 2011 đã tăng hơn so với năm 2010

² Trong khi xu hướng thế giới và ở nước ta cũng vậy: khi hành nghề những dịch vụ tương tự phải có chứng chỉ hoặc Thẻ hành nghề, được cấp rất chặt chẽ, cụ thể là sau khi học qua lớp bồi dưỡng nghiệp vụ còn phải được cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ, Thẻ sát hạch (kiểm tra) thì mới cấp chứng chỉ, cấp Thẻ hành nghề (như việc cấp Thẻ thẩm định viên về giá, chứng chỉ hành nghề môi giới chứng khoán, chứng chỉ hành nghề luật sư ở nước ta và ở Anh, Hàn Quốc, Nhật Bản cũng phải sát hạch (kiểm tra) mới cấp Thẻ/Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản).

³ Năm 2008, mặc dù trong bối cảnh kinh tế trong nước bị tác động bởi suy thoái kinh tế thế giới, đầu tư trực tiếp nước ngoài lại là điểm sáng của nền kinh tế với tổng vốn FDI đăng ký đạt khoảng 71,7 tỷ USD, tăng gấp 3,4 lần so với năm 2007 (đây được coi là năm có số vốn FDI cao nhất trong lịch sử thu hút FDI vào Việt Nam); trong đó, vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản đạt 23,6 tỷ USD

là 27.000 tỷ đồng. Trong tổng thu ngân sách từ bất động sản thì nguồn thu từ tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng lớn (trên 70%), các khoản thuế từ bất động sản chiếm tỷ trọng thấp hơn.

1.2. Cơ cấu tổ chức của thị trường bất động sản

Từ khi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 được triển khai, cơ cấu tổ chức của thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện góp phần để thị trường phát triển lành mạnh, bền vững.

Các tổ chức trung gian hỗ trợ thị trường bất động sản

Cùng với quá trình phát triển thị trường bất động sản, các tổ chức trung gian hỗ trợ thị trường như: hệ thống sàn giao dịch bất động sản, hệ thống đăng ký sở hữu, công chứng bất động sản, các tổ chức đào tạo bất động sản, đội ngũ môi giới và định giá bất động sản ... đã hình thành và đi vào hoạt động ổn định.

Hệ thống các sàn giao dịch bất động sản

Việc thành lập và hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản đang từng bước hình thành một sân chơi minh bạch cho các nhà đầu tư bất động sản và đem lại nhiều lợi ích cho người dân khi tiếp cận hàng hóa bất động sản nhất là nhà ở, là kênh cung cấp thông tin thị trường quan trọng cho người dân và cho cơ quan quản lý nhà nước.

Tính đến hết tháng 3/2014, cả nước có 1.148 sàn giao dịch bất động sản đủ điều kiện hoạt động được đăng tải thông tin trên Website Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam (Hà Nội có 489 sàn, Tp.Hồ Chí Minh có 410 sàn). Theo báo cáo sơ bộ của 28 Sở Xây dựng địa phương, tính đến tháng 12/2013, ước tính có khoảng 22.000 giao dịch bất động sản được thực hiện qua sàn với giá trị giao dịch đạt khoảng 52.000 tỷ đồng⁴, trong đó riêng năm 2013 đã có 11.282 giao dịch bất động sản được thực hiện qua sàn với giá trị giao dịch đạt khoảng 32.713 tỷ đồng.

Các tổ chức đào tạo nghề kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Các cơ sở đào tạo về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản hình thành nhanh chóng, thu hút được số lượng lớn những người tham gia kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, những nhà đầu tư tham gia các khóa bồi dưỡng kiến thức về hoạt động kinh doanh bất động sản...

⁴ Riêng thành phố Hồ Chí Minh có hơn 13.000 giao dịch bất động sản được thực hiện qua sàn với tổng giá trị giao dịch đạt khoảng 28.000 tỷ đồng

Ngoài các trường đại học đào tạo về xây dựng, kiến trúc, quản lý đất đai, hiện cả nước có 101 cơ sở được công nhận đủ điều kiện đào tạo chuyên gia môi giới, định giá và quản lý sàn giao dịch trên cả nước và đã đào tạo được khoảng 90.000 chuyên gia môi giới, định giá và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản cho thị trường bất động sản đồng thời góp phần bồi dưỡng, nâng cao trình độ nghiệp vụ cho các nhà quản lý về hoạt động kinh doanh bất động sản. Tính đến hết tháng 3/2014, theo báo cáo của 55/63 Sở Xây dựng đã có 25.651 người được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, 11.403 người được cấp chứng chỉ định giá bất động sản.

Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Theo báo cáo chưa đầy đủ, hiện nay cả nước có trên 30.000 doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh bất động sản. Riêng tại thành phố Hồ Chí Minh có khoảng **12.850** doanh nghiệp trong nước hoạt động trong lĩnh vực bất động sản được thành lập; trong đó, có khoảng **4.430** doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở và bất động sản và **8.420** doanh nghiệp có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản. Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh là **36** doanh nghiệp với tổng vốn đầu tư đăng ký là 3,22 tỷ đô-la Mỹ, tương đương 54.711,26 tỷ đồng Việt Nam; số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài được cấp Giấy chứng nhận đầu tư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh là **79** doanh nghiệp với tổng vốn đầu tư đăng ký là 129,54 triệu đô-la Mỹ, tương đương 2.456,13 tỷ đồng Việt Nam⁵.

Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nước, các đơn vị tư vấn thiết kế, doanh nghiệp xây lắp của ngành xây dựng ngày càng lớn mạnh. Nhiều doanh nghiệp đủ năng lực về chuyên môn và tài chính để thực hiện các dự án có quy mô lớn ngang tầm khu vực, nhiều doanh nghiệp đã và đang đầu tư xây dựng các công trình cao tầng hiện đại tới 50 - 60 tầng.

Về các tổ chức đầu tư tài chính, tín dụng

Kể từ khi Luật Kinh doanh bất động sản 2006 được ban hành, có rất nhiều nhà đầu tư bất động sản đã thực hiện huy động vốn thông qua các quỹ đầu tư nước ngoài rất hiệu quả. Nhiều quỹ đầu tư nước ngoài được thành lập và có hoạt động tại Việt Nam (Trong nửa đầu những thập kỷ 90, có 08 quỹ đầu tư hoạt động tại Việt Nam với tổng lượng vốn huy động khoảng 700 triệu USD. Nhưng

⁵ Nguồn: Theo báo cáo số 108/BC-ĐDB ngày 15/10/2013 của Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh báo cáo kết quả giám sát về tình hình thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

trong hai năm 2006-2007, khi Luật Kinh doanh bất động sản 2006 được ban hành, có khoảng 20 quỹ đầu tư thành lập mới).

Bên cạnh đó, nhiều tổ chức tài chính khác nhau cũng tham gia cung cấp tài chính cho phát triển nhà ở như các tổ chức tín dụng (Ngân hàng thương mại, Ngân hàng đầu tư phát triển, Ngân hàng chính sách xã hội, Ngân hàng phát triển Việt Nam...), các tổ chức tài chính (Công ty tài chính, công ty cho thuê tài chính, công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư (kể cả các quỹ đầu tư địa phương), công ty bảo hiểm, quỹ tín dụng nhân dân...) và các Quỹ phát triển nhà ở (Quỹ phát triển nhà ở tại hai thành phố lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh có mức vốn khoảng 1.000 tỷ đồng).

Về các tổ chức hội, nghề nghiệp

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 được ban hành đã tạo cơ sở quan trọng nhằm thúc đẩy sự phát triển của các tổ chức hội nghề nghiệp liên quan đến kinh doanh bất động sản như: Hiệp hội bất động sản Việt Nam⁶, Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội bất động sản thành phố Hải Phòng, Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam (VRnet)⁷, Câu lạc bộ bất động sản ...

2. Hạn chế, tồn tại

2.1. Hoạt động của thị trường bất động sản

- Thị trường bất động sản phát triển chưa đồng đều giữa các địa phương

Thị trường bất động sản ở các tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Đà Nẵng, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh đã có bước phát triển mạnh, trong khi đó hầu hết các tỉnh thành phố khác mới chỉ trong giai đoạn đầu của sự phát triển thị trường. Đặc biệt, đối với tỉnh miền núi như Cao Bằng, Điện Biên, Lai Châu và các tỉnh Tây Nguyên, đồng bằng sông Cửu Long thì thị trường bất động sản còn ở mức độ rất sơ khai. Thậm chí, ngay trong một địa phương thì các khu vực khác nhau cũng có sự chênh lệch lớn về mức độ phát triển thị trường bất động sản, nhất là giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn.

⁶ Hiệp hội bất động sản Việt Nam được thành lập năm 2002 trên cơ sở tự nguyện của các tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các hội viên, tham gia xây dựng, tuyên truyền, phổ biến pháp luật về kinh doanh bất động sản, góp phần phát triển thị trường bất động sản lành mạnh. Hiện nay, Hiệp hội đã phát triển về quy mô với số lượng Hội viên trên 1.000 Hội viên. Hầu hết các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cũng có Hội bất động sản.

⁷ Mạng các sàn giao dịch bất động sản Việt Nam được thành lập năm 2007 quy tụ hàng trăm sàn giao dịch bất động sản, Trung tâm giao dịch bất động sản và các Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có uy tín, có năng lực đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam dưới sự bảo trợ của Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam.

- Thị trường bất động sản phát triển thiếu ổn định, giá bất động sản tăng cao ảnh hưởng không tốt đến việc tạo lập về chỗ ở của người dân.

Thị trường bất động sản nước ta đã trải qua những giai đoạn biến động với những chu kỳ “nóng” “lạnh” thất thường mà thông thường đều khởi nguồn từ thị trường nhà ở, đất ở rồi lan tỏa sang các phân khúc khác của thị trường bất động sản⁸.

- Nhà ở phát triển mất cân đối, cơ cấu không hợp lý

Tình trạng lượng nhà ở tồn kho nhiều, không tiêu thụ được, tuy giá bất động sản nhà ở đã có giảm nhiều nhưng nhìn chung vẫn còn đứng ở mức cao, vượt quá khả năng tài chính của người có nhu cầu thực sự về nhà ở, các doanh nghiệp chú trọng nhiều vào đầu tư loại nhà cao cấp (nhất là các căn hộ chung cư cao cấp)⁹. Đến nay, thị trường căn hộ cao cấp rơi vào bão hòa, cung vượt quá cầu, không tiêu thụ được, tồn kho nhiều. Trong khi thị trường thiếu hàng hóa có quy mô và giá cả phù hợp với đa số nhu cầu của người dân, đặc biệt thiếu loại hình nhà ở cho thuê do vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài, có rất ít doanh nghiệp đầu tư nhà ở để cho thuê, kể cả nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê đã có nhiều ưu đãi của Nhà nước¹⁰. Sự mất cân đối cung cầu nhất là loại nhà ở có quy mô nhỏ, giá cả thấp đã đẩy giá bất động sản lên cao, người dân khó khăn trong tạo lập nhà ở, làm tăng các hoạt động xây dựng trái phép diễn ra phổ biến tại các khu vực ven đô thị ở các thành phố lớn.

2.2. Các tổ chức hỗ trợ thị trường bất động sản

Sàn giao dịch bất động sản

Đến nay đã có 1.148 sàn giao dịch bất động sản được thành lập và đa phần có quy mô nhỏ, tính chuyên nghiệp chưa cao, điều kiện về cơ sở vật chất, năng lực chuyên môn của đội ngũ nhân sự còn ở mức thấp, chưa chú trọng xây dựng tiêu chuẩn, quy trình quản lý và cung cấp dịch vụ chất lượng. Đa phần các sàn mới làm chức năng là đại lý quảng cáo bán bất động sản cho các chủ đầu tư dự án và làm môi giới bất động sản là chính, rất ít sàn có thực hiện thêm chức năng về định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản và quản lý sàn giao dịch bất động sản. Tình trạng nhiều sàn “ôm” hàng, “găm” hàng, “ăn”

⁸ Từ năm 1993 đến nay thị trường bất động sản ở nước ta phát triển nhanh nhưng thiếu ổn định. Cứ khoảng 7 - 8 năm lại xuất hiện một đợt sốt “nóng” về giá cả cũng như về lượng giao dịch (vào các năm 1993 - 2001 - 2008).

⁹ Phần lớn các doanh nghiệp đầu tư bất động sản chú trọng nhiều vào phát triển các căn hộ cao cấp, diện tích lớn (> 100 m²), giá bán cao (> 30 triệu đồng/m²) mà chưa quan tâm phát triển các loại căn hộ có diện tích trung bình (có diện tích dưới 100 m²), giá bán dưới 20 triệu đồng/m² phù hợp với đại bộ phận người dân có thu nhập trung bình và thu nhập thấp.

¹⁰ Theo thống kê, loại hình nhà ở cho thuê chỉ chiếm dưới 6,5% tổng số nhà ở trong cả nước, trong đó tỷ trọng nhà ở cho thuê tại khu vực đô thị là 13,6%.

chênh lệch giá, nhất là khi thị trường đang sốt đã gây lũng đoạn thị trường, làm nhiều thông tin để kiếm lợi đã diễn ra ở không ít sàn.

Nguồn nhân lực hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Nguồn nhân lực trong ngành bất động sản hiện nay có thể nói thừa về số lượng nhưng lại thiếu về chất lượng. Đội ngũ chuyên gia môi giới, định giá, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phần lớn mới tham gia thị trường nên kinh nghiệm và tính chuyên nghiệp còn thấp, các nhà môi giới bất động sản hiện nay chỉ làm trung gian thực hiện việc kết nối cho người mua (người thuê) và người bán (người cho thuê) để lấy tiền hoa hồng mà chưa đưa ra được những tư vấn khuyến cáo về tính pháp lý của bất động sản, quy hoạch khu vực có bất động sản, vấn đề giá cả của bất động sản.

Cơ sở đào tạo nghề về bất động sản

Hiện nay cả nước có 101 cơ sở được công nhận đủ điều kiện đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản. Các cơ sở đào tạo về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản hình thành nhanh chóng, số lượng được cấp phép đào tạo nhiều nhưng số lượng cơ sở hoạt động thực tế lại rất ít. Bên cạnh đó, việc đào tạo còn mang tính đại trà, chất lượng đào tạo hạn chế nhất là đối với nghiệp vụ định giá bất động sản; điều kiện cơ sở vật chất phục vụ cho việc đào tạo chưa đảm bảo, chủ yếu đi thuê; phần lớn các cơ sở đào tạo chưa chấp hành nghiêm chỉnh chế độ báo cáo theo quy định. Thiếu các trường đại học, cao đẳng có đào tạo về chuyên ngành bất động sản.

Tổ chức tài chính phi ngân hàng

Ngoài ngân hàng, thị trường bất động sản hiện nay ở nước ta còn thiếu các tổ chức tài chính như quỹ tín thác bất động sản, quỹ tiết kiệm nhà ở... là những tổ chức quan trọng cung ứng vốn cho thị trường bất động sản, nhất là đối với phân khúc thị trường bán trả góp, cho thuê bất động sản dẫn đến thiếu nguồn vốn cho thị trường bất động sản.

Tổ chức nghiên cứu và dự báo thị trường bất động sản

Thực tế hiện nay chưa có tổ chức chuyên nghiên cứu, dự báo về thị trường bất động sản chuyên sâu, có đủ năng lực¹¹. Do đó, việc đánh giá của cơ quan quản lý nhà nước là chưa đầy đủ, thiếu cơ sở để đề xuất các chính sách thích hợp để quản lý, điều hành và điều tiết thị trường; việc đề xuất các giải pháp

¹¹ Những nghiên cứu về thị trường bất động sản từ trước tới nay chưa có cơ quan chuyên trách đảm nhiệm, mà nằm rải rác ở các viện nghiên cứu (Như Viện Quản lý kinh tế Trung ương, Viện Nghiên cứu tài chính, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam..)

cũng chỉ mới dừng lại ở mức xử lý tình huống, sử dụng mệnh lệnh hành chính chứ chưa phải là những giải pháp cơ bản, toàn diện và lâu dài.

Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Đội ngũ các doanh nghiệp đầu tư phát triển hàng hóa bất động sản, các đơn vị tư vấn thiết kế, doanh nghiệp xây lắp của ngành xây dựng tăng nhanh về số lượng nhưng quy mô vốn còn yếu¹². Nhiều doanh nghiệp không đủ khả năng tài chính, thiếu kinh nghiệm, hạn chế nguồn lực cũng tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản dẫn đến việc đầu tư dàn trải, thiếu tập trung làm thị trường phát triển mất cân đối và không ổn định.

2.3. Tài chính, tín dụng cho phát triển thị trường bất động sản

Các chính sách về tài chính, tín dụng bất động sản nhìn chung vẫn còn chưa cụ thể, rõ ràng, chưa có chính sách riêng về tài chính nhà ở, chưa quy định rõ cơ chế giám sát, nhất là về tài chính đối với các doanh nghiệp dẫn đến nhiều dự án thi công kéo dài, không đủ vốn thực hiện. Hành lang pháp lý cho các công cụ tài chính trên thị trường bất động sản chưa hoàn thiện (chưa có quy định pháp lý làm căn cứ cho việc hình thành và phát triển các quỹ đầu tư bất động sản..).

Nguồn vốn cung cấp cho thị trường vẫn còn hạn chế, đặc biệt là nguồn vốn trung hạn và dài hạn. Nguồn vốn cho phát triển thị trường bất động sản vẫn còn phụ thuộc chủ yếu vào vốn tín dụng¹³, nên khi các tổ chức tín dụng, ngân hàng thực hiện chủ trương “*thắt chặt*” tín dụng đã gây nhiều khó khăn cho thị trường bất động sản.

Về nghĩa vụ tài chính thu tiền sử dụng đất khi thực hiện dự án kinh doanh bất động sản đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp thành đất ở còn bất cập¹⁴, ảnh hưởng đến tốc độ

¹² Số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có quy mô về vốn từ 10 tỷ đồng trở lên chỉ chiếm gần 30% tổng số doanh nghiệp (khoảng 690 doanh nghiệp). Số doanh nghiệp có vốn từ 500 tỷ đồng trở lên (25 triệu USD) chỉ có 41 doanh nghiệp, chiếm 2,4%, còn lại phần lớn là vốn nhỏ khó có khả năng thực hiện các dự án lớn nếu không có sự hỗ trợ của ngân hàng.

¹³ Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước, tính đến 31/12/2013, dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản đạt 262.107 tỷ đồng, tăng 14,7 % so với thời điểm 31/12/2012. Trong đó: Nợ xấu chiếm khoảng 3,38% tổng dư nợ bất động sản, nhưng đại đa số doanh nghiệp bất động sản khó có khả năng thanh toán nợ khi đến hạn do không bán được sản phẩm.

¹⁴ Việc quy định giá đất tính tiền sử dụng đất phải sát giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường được Nhà nước giao, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất buộc phải thẩm định giá đối với từng dự án căn cứ vào chứng thư thẩm định giá chỉ có giá trị trong 06 tháng không bảo đảm độ tin cậy cao do hiện nay không thu thập đủ nguồn dữ liệu giao dịch thực tế trên thị trường, phương pháp xác định giá trị quyền sử dụng đất ước định chủ quan về giá trị kỳ vọng tương lai. Do vậy, các tổ chức thẩm định giá khác nhau khi thẩm định giá trị quyền sử dụng đất sẽ có kết quả khác nhau. Bên cạnh đó, hiện nay hộ gia đình, cá nhân khi xác định giá đất tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích ngoài hạn mức; trường hợp giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất lần hai và trường hợp thuê đất của các tổ chức để xác định giá trị quyền sử dụng đất sát với giá thị trường đối với các thửa đất có giá trị nhỏ được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất trên cơ sở bảng giá đất ban hành hàng năm (giá trị quyền sử dụng đất = giá đất theo bảng giá X hệ số điều chỉnh giá đất) theo hướng dẫn tại Thông tư số 93/2011/TT-BTC và Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính. Như vậy, cùng thửa đất tùy thuộc vào đối tượng sử dụng đất sát giá thị trường là khác nhau.

phát triển của thị trường bất động sản. Việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với tiền sử dụng đất còn nhiều vướng mắc¹⁵, dẫn đến việc các tổ chức được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đã kê khai nhưng chưa thực hiện nộp tiền đầy đủ vào ngân sách Nhà nước, để nợ tiền sử dụng đất kéo dài; mặt khác, đây cũng là nguyên nhân chính đẩy giá bất động sản tăng cao, đồng thời ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án bất động sản.

2.4. Thông tin thị trường bất động sản khó tiếp cận, thiếu minh bạch

Thông tin trên thị trường bất động sản vẫn khó tiếp cận, thiếu minh bạch¹⁶, chưa thể hiện được tình hình sở hữu (hoặc sử dụng) bất động sản, tình hình giao dịch trên thị trường¹⁷. Thiếu các tiêu chí đánh giá thị trường bất động sản khoa học, thống nhất nên việc đánh giá thị trường bất động sản chủ yếu theo cảm tính, tương đối. Thông tin về thị trường bất động sản chủ yếu qua báo chí, thiếu thông tin chính thức từ các cơ quan quản lý nhà nước. Thiếu hệ thống cơ sở dữ liệu về bất động sản phục vụ cho công tác chỉ đạo điều hành và hoạch định chính sách của các cơ quan quản lý nhà nước các cấp.

2.5. Về vai trò Nhà nước đối với thị trường bất động sản

Hệ thống tổ chức quản lý, điều hành thị trường bất động sản chưa hoàn thiện từ Trung ương đến địa phương

Thị trường bất động sản đã phát triển mạnh từ 1993 đến nay, trên 15 năm qua 3 chu kỳ “nóng lạnh” nhưng hệ thống tổ chức quản lý điều hành thị trường chưa được hoàn thiện. Đến đầu năm 2008 mới có cơ quan quản lý điều hành thị trường bất động sản ở Trung ương (Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản theo Quyết định 360/QĐ-TTg ngày 4/4/2008 của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng mới có thêm chức năng quản lý thị trường bất động sản từ năm 2008 theo quy định tại Nghị định số 17/2008/NĐ-

¹⁵ Đối với trường hợp có phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB) thì hiện nay, giá theo phương án được phê duyệt rất thấp so với giá thực tế doanh nghiệp phải bỏ ra để bồi thường, GPMB. Đối với trường hợp không có phương án bồi thường, GPMB, chủ đầu tư phải thỏa thuận mức bồi thường với người sử dụng đất nhưng không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất cao hơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi tại cùng một thời điểm. Trên thực tế, việc bồi thường GPMB theo hình thức thỏa thuận thường kéo dài (trên 02 năm trở lên), chủ đầu tư chưa được thực hiện việc khấu trừ tiền bồi thường, GPMB vào tiền sử dụng đất mà phải có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất từ khi có quyết định giao đất. Do vậy, các chủ đầu tư phải nợ tiền sử dụng đất (chưa khấu trừ), tồn đọng tiền sử dụng đất đến nay ngày càng tăng. Chi phí không được khấu trừ sẽ được chủ đầu tư đưa vào chi phí đầu tư dự án, điều này góp phần đẩy giá đầu ra của bất động sản tăng cao, không phản ánh đúng giá trị bất động sản.

¹⁶ Theo đánh giá của Jones Lang Salle- một tập đoàn dịch vụ địa ốc và tài chính quốc tế, thị trường bất động sản Việt Nam nằm trong nhóm 4- nhóm các nước có chỉ số minh bạch thấp trong bảng xếp hạng tính minh bạch thị trường bất động sản toàn cầu qua chỉ số RETI (Real Estate Transparency Index).

¹⁷ Hiện nay, các cơ quan quản lý nhà nước chưa thống kê được đầy đủ số lượng các dự án phát triển nhà ở và các dự án kinh doanh bất động sản khác đang được thực hiện; số lượng về nhà ở thương mại, diện tích văn phòng thương mại, mặt bằng thương mại đã được khai thác, đang được đưa ra thị trường hoặc sẽ được hình thành... Giá cả giao dịch về nhà ở, cho thuê văn phòng, mặt bằng thương mại hiện cũng chưa được thống kê đầy đủ, xác định chính xác. Tình hình giao dịch mua bán, chuyên nhượng, cho thuê bất động sản chưa thể thống kê được về số lượng và sự biến động hàng tháng, hàng quý, hàng năm.

CP), hầu hết các địa phương cũng đã có Ban chỉ đạo nhưng hoạt động chưa thường xuyên, chưa đáp ứng được yêu cầu.

Việc quản lý đầu tư xây dựng và quản lý sử dụng bất động sản sau đầu tư xây dựng - một lượng tài sản lớn của quốc gia - chưa có hệ thống cán bộ đến cấp huyện, xã mà chỉ có từ 1-2 cán bộ ở cấp tỉnh, vấn đề này đang bất cập trong khi Luật Xây dựng cho phép cấp xã có quyền cấp phép xây dựng. Ngay như Tp. Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh cũng chỉ có 3 nhân viên biên chế chung trong phòng quản lý nhà. Bên cạnh đó, đội ngũ công chức trong bộ máy quản lý nhà nước về lĩnh vực bất động sản còn thiếu về số lượng và trình độ chuyên môn còn hạn chế, chưa được đào tạo bài bản, có hệ thống.

Việc quản lý điều hành thị trường bất động sản còn phân tán, xử lý vi phạm chưa kiên quyết, chưa nghiêm

Mặc dù pháp luật đã thống nhất khái niệm về bất động sản gồm đất đai và các công trình gắn liền với đất đai nhưng hệ thống quản lý vẫn chưa thống nhất, còn phân tán ở nhiều ngành. Thị trường bất động sản bắt đầu từ khi đầu tư tạo lập bất động sản đến giao dịch mua bán chuyển nhượng và quản lý sử dụng, nhưng quá trình này còn do nhiều ngành khác nhau quản lý¹⁸. Vì vậy, công tác thẩm định cấp phép dự án bất động sản, kiểm tra, kiểm soát và xử lý vi phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản của cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền các cấp còn phân tán, chưa thống nhất, chưa hiệu quả. Tình trạng các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở kéo dài, chiếm đất không triển khai, nhưng trách nhiệm xử lý chính chưa rõ, chưa được xử lý nghiêm túc, quyết liệt.

Nhà nước chưa thể hiện được vai trò chủ động tham gia thị trường với tư cách chủ sở hữu đất đai và nhiều bất động sản để chủ động điều tiết thị trường bất động sản theo quy luật cung cầu

Như chúng ta đều biết, thị trường bất động sản tuân theo quy luật cung cầu. Do vậy, khi thị trường "nóng" hoặc "lạnh" ảnh hưởng đến nền kinh tế thì cần phải có sự can thiệp của Nhà nước để cho thị trường phát triển ổn định. Nhưng thực tế cho thấy Nhà nước chưa thể hiện được vai trò chủ đạo điều tiết thị trường với tư cách là đại diện chủ sở hữu đất đai và chủ đầu tư lớn nhất trên thị trường quyền sử dụng đất. Một số lĩnh vực ít lợi nhuận, không hấp dẫn các nhà đầu tư như: nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp chưa được nhà nước trực tiếp đầu tư trong một thời gian dài nên thị trường thiếu loại hàng hóa

¹⁸ Tại địa phương thiếu một cơ quan đầu mối thực hiện và chịu trách nhiệm về thị trường bất động sản. Việc giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên & Môi trường thực hiện, việc phê duyệt dự án đầu tư do Sở Kế hoạch & Đầu tư thực hiện, việc thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng và quản lý sử dụng do Sở Xây dựng thực hiện, việc phê duyệt quy hoạch do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thực hiện; việc xác nhận mua bán do cơ quan công chứng thực hiện.

này, giá cả tăng cao, nhưng Nhà nước không có đủ quỹ đất, quỹ nhà để điều tiết thị trường, thực hiện an sinh xã hội.

Chưa phát huy được vai trò định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường bất động sản

Việc quản lý điều hành thị trường bất động sản chủ yếu xử lý tình huống, chưa có giải pháp chiến lược dài hạn, kế hoạch triển khai để cân đối trong tổng thể nền kinh tế, dẫn đến tình trạng thừa bất động sản cao cấp, thiếu bất động sản phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân¹⁹. Chưa có một cơ quan nhà nước chuyên trách, chuyên sâu về quản lý hệ thống thông tin về thị trường bất động sản cũng như dự báo tình hình thị trường bất động sản để có thể đưa ra các thông tin hữu ích, tin cậy cho Nhà nước, các nhà đầu tư và người dân. Vì vậy, trong thời gian tới cần tăng cường nguồn lực để tạo lập hệ thống thông tin, thống kê dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản từ Trung ương tới địa phương để phục vụ công tác quản lý.

Việc tổ chức kiểm tra thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản còn rất hạn chế, hiệu quả chưa cao

Các địa phương chưa thực hiện thường xuyên công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện của các chủ đầu tư dự án bất động sản về tiến độ góp vốn, huy động vốn, cũng như trong quá trình đầu tư xây dựng, kinh doanh, sử dụng các dự án bất động sản và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Việc kiểm tra này làm chưa tốt, còn phân tán, thiếu sự phối hợp giữa các Bộ, ngành, địa phương.

Việc kiểm tra giao dịch bất động sản đủ điều kiện giao dịch và đúng quy định pháp luật còn nhiều khó khăn.

Chưa có chế tài đồng bộ trong kiểm tra và xử lý hiệu quả những trường hợp nhà đầu tư nước ngoài tại một số dự án bất động sản vi phạm quy định pháp luật về góp vốn, huy động vốn và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

¹⁹ Công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch khu dân cư chưa đầy đủ, kịp thời, mới tập trung làm quy hoạch tổng thể, thiếu quy hoạch chi tiết, nhất là tại các địa phương có tiềm năng phát triển bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng; quy hoạch chi tiết thường xuyên bị điều chỉnh, phần lớn điều chỉnh theo quan điểm của chủ đầu tư gây tổn kém trong công tác quản lý quy hoạch. Công tác quy hoạch các khu, cụm công nghiệp tuy đã được chú trọng nhưng thiếu đồng bộ và chưa rõ ràng ở cấp huyện. Việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất, địa điểm dự án đầu tư, ổn định bảng giá đất... tạo điều kiện để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng cho các dự án đầu tư và tạo "quỹ đất sạch", các điều kiện hạ tầng còn chưa đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.