

PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CÔNG CUỘC ĐỔI MỚI ĐẤT NƯỚC

CHU THÁI THÀNH

Qua hai mươi năm đổi mới, thị trường bất động sản nước ta đã hình thành và phát triển với tốc độ nhanh. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản còn bộc lộ nhiều khuyết tật, hiệu quả còn hạn chế. Thị trường bất động sản quá “nóng” dẫn tới “sốt” hoặc quá “lạnh” dẫn tới “đóng băng” đều ảnh hưởng không tốt đến đầu tư phát triển sản xuất và đời sống của nhân dân. Nghị quyết Đại hội lần thứ X của Đảng nhấn mạnh: Phát triển thị trường bất động sản, bao gồm thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất, làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn vốn cho phát triển, góp phần vào công cuộc đổi mới toàn diện của đất nước.

PHÁT triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo khả năng thu hút đa dạng các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình xây dựng đô thị và nông thôn theo hướng phát triển bền vững. Nghị quyết Đại hội lần thứ X của Đảng nhấn mạnh: *Phát triển thị trường bất động sản, bao gồm thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất, làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn vốn cho phát triển, thị trường bất động sản trong nước có sức cạnh tranh so với thị trường khu vực, có sức hấp dẫn các nhà đầu tư.*

Cho đến nay, ở hầu hết các nước trên thế giới đều phân loại tài sản theo luật cổ La Mã,

thành *bất động sản* và *động sản*. Bất động sản không chỉ là đất đai, của cải trong lòng đất mà còn là tất cả những gì được tạo ra do sức lao động của con người gắn liền với đất đai. Thị trường bất động sản có nhiều khu vực, bao gồm thị trường nhà ở, thị trường bất động sản trong công nghiệp và dịch vụ; thị trường bất động sản nông nghiệp; thị trường hạ tầng cơ sở, hạ tầng xã hội và công trình công cộng, thị trường dịch vụ hỗ trợ. Xét về hình thức kinh doanh, có thị trường mua bán, chuyên nhượng, thị trường cho thuê, thị trường xây dựng, kinh doanh, chuyên giao. Hàng hóa bất động sản là đòn bẩy để tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội. Từ khi Đảng ta khởi xướng và lãnh đạo công cuộc đổi mới, phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, thị trường bất động

sản nước ta đã từng bước hình thành và phát triển nhanh chóng.

Thị trường quyền sử dụng đất phát triển nhanh trên các lĩnh vực giao đất, cho thuê, chuyển đổi, chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất, góp phần sử dụng có hiệu quả nguồn lực của đất đai (nguồn tư liệu sản xuất đặc biệt), thúc đẩy các ngành cũng như nhiều lĩnh vực của nền kinh tế phát triển (công nghiệp, nông nghiệp, giao thông - vận tải, xây dựng, dịch vụ, du lịch...). Nhà nước đã tiến hành có kết quả việc giao đất, cho thuê đất để tạo điều kiện cho các hoạt động của các ngành kinh tế và hộ gia đình trên phạm vi cả nước. Nguồn lực đất đai của quốc gia đã dần được sử dụng với hiệu quả ngày càng cao hơn. Sau hơn 25 năm, kể từ Hiến pháp năm 1980 và 13 năm, kể từ Luật Đất đai năm 1993 tới nay, vấn đề quan tâm về sử dụng đất ổn định, lâu dài đã được khẳng định. Toàn bộ diện tích đất đai có khả năng sử dụng vào các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội đều đã được Nhà nước giao và cho thuê. Thí dụ, bằng việc giao và cho thuê trên 71% tổng diện tích lãnh thổ quốc gia, Chính phủ đã trao quyền sử dụng đất cho: 12 triệu hộ nông dân; gần 20.000 hợp tác xã; hơn 5.000 doanh nghiệp nhà nước; hơn 70.000 công ty và doanh nghiệp tư nhân; hơn 60.000 trang trại và gần 4.000 dự án đầu tư nước ngoài.

Thị trường nhà đất phát triển thúc đẩy tính năng động trong hoạt động đầu tư, góp phần làm cho tình hình kinh tế - xã hội của đất nước chuyển biến nhanh. Phát triển thị trường bất động sản đã thu hút sự tham gia đông đảo, đa dạng của các thành phần kinh tế vào đầu tư phát triển bất động sản. Các đối tượng tham gia vào thị trường bất động sản hiện nay tương đối đa dạng. Nhà nước cung cấp đất đai lần đầu cho người sử dụng đất thông qua giao đất, cho thuê đất. Quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước cần nhiều đất từ nông nghiệp. Người nông dân được Nhà nước giao đất, sẽ *cung* đất cho các công trình, các khu công nghiệp, các dự án và khu đô thị mới.

Phát triển thị trường bất động sản nhà ở đã thu hút một số lượng lớn vốn đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia vào đầu tư phát triển bất động sản. Hàng năm khối lượng xây dựng nhà ở của cả nước rất lớn. Theo tính toán thống kê trên các dự án đầu tư phát triển nhà, trong một dự án trung bình đầu tư 28 tỉ đồng/ha sẽ tạo ra 7.000 m² nhà ở và 6.000 m² dịch vụ với lãi suất 2,2 tỉ đồng, tạo mới 200 công việc thường xuyên trong lĩnh vực dịch vụ cho người lao động. Trong những năm qua, diện tích nhà ở của những thành phố lớn tăng đáng kể. Chủ trương phát triển nhà ở theo dự án được triển khai ở nhiều tỉnh, thành phố. Ở Hà Nội: Linh Đàm, Định Công, Mỹ Đình; Hải Phòng: ngã 5 sân bay Cát Bi, hồ Sen, Cầu Rào; Đà Nẵng: khu dân cư Bàn Thạch Gián, Vĩnh Trung, Bắc Mỹ An, Liên Chiểu. Ở thành phố Hồ Chí Minh: Phú Mỹ Hưng được coi là một điểm sáng về một đô thị văn minh, hiện đại, xanh - sạch - đẹp, mang đậm tính nhân văn. Nơi đây có rất nhiều loại hình dịch vụ được mở ra và hoạt động sôi nổi như bệnh viện, trường học, các địa điểm vui chơi giải trí, ngân hàng, siêu thị, cửa hàng bán lẻ, nhà hàng... Theo các nhà khoa học, việc đầu tư vào lĩnh vực nhà ở sử dụng sản phẩm của trên 60 ngành sản xuất. Do đó phát triển nhà ở có tác dụng thúc đẩy các ngành kinh tế phát triển. Số tiền đầu tư vào xây dựng nhà ở hàng năm càng lớn, càng tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho người lao động, thúc đẩy các ngành sản xuất phát triển, góp phần tăng trưởng kinh tế, ổn định đời sống xã hội.

Hoạt động đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực nhà ở cũng đã có những chuyển biến đáng kể. Một số dự án nhà ở có vốn đầu tư nước ngoài được triển khai thành công tại thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và nhiều địa phương khác. Việc đầu tư vào các lĩnh vực bệnh viện, trường học, văn phòng, khách sạn, thương mại, khu du lịch, vui chơi giải trí... đã làm cho diện mạo đô thị thêm khởi sắc. Hiện nay, cả nước có hơn 650 ngàn cơ sở sản xuất công nghiệp. Các khu công nghiệp, khu chế

xuất ra đời góp phần đáng kể vào sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước và thu hút vốn đầu tư vào sản xuất, nhất là vốn đầu tư nước ngoài chiếm trên 40% đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.

Thị trường bất động sản nhà ở và các loại bất động sản khác đã từng bước đáp ứng nhu cầu bức xúc của nhân dân về cải thiện chỗ ở và góp phần thúc đẩy phát triển đô thị và nông thôn theo hướng văn minh, hiện đại. Nhiều khu nhà mới khang trang đang dần dần thay thế các khu nhà ổ chuột, khu nhà ở cũ bị xuống cấp, hư hỏng. Nhà ở phát triển đa dạng cả về kiểu dáng, không gian kiến trúc và chất lượng nội, ngoại thất. Bên cạnh việc phát triển các loại nhà biệt thự, nhà vườn, một số thành phố lớn đã bắt đầu quan tâm và khuyến khích phát triển nhà chung cư cao tầng, với kiến trúc đẹp và cơ cấu căn hộ hợp lý. Nhiều đô thị trong thời gian qua đã hình thành những khu dân cư mới, tuyến phố mới, với kiến trúc và quy hoạch đẹp góp phần vào việc chỉnh trang đô thị và tạo ra chỗ ở bền vững.

Trong quá trình phát triển thị trường bất động sản, hệ thống các văn bản pháp quy được ban hành và sửa đổi bổ sung ngày một hoàn thiện như: Luật Dân sự, Luật Đầu tư trong nước; Luật Đầu tư ngoài nước; Luật Đất đai; Luật Xây dựng; Luật Nhà ở và Luật về kinh doanh bất động sản... Thông qua thực tế vận hành thị trường bất động sản, công tác quản lý nhà nước và thể chế kinh tế thị trường được hình thành hoàn thiện từng bước để phù hợp với yêu cầu phát triển và hội nhập.

Qua hai mươi năm đổi mới, thị trường bất động sản nước ta đã hình thành và phát triển với tốc độ nhanh. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của thị trường bất động sản còn bộc lộ nhiều khuyết tật, hiệu quả còn hạn chế. Thị trường bất động sản quá "nóng" dẫn tới "sốt", hoặc quá "lạnh" dẫn đến "đóng băng" đều ảnh hưởng không tốt đến đầu tư phát triển sản xuất và đời sống của nhân dân.

Điều đáng nói là, chúng ta đã sử dụng không có hiệu quả tiềm năng đất đai. Thí dụ,

việc giao và cho thuê đất chưa tính toán hết kinh tế của đất; việc áp dụng cơ chế đối đất lấy hạ tầng chưa tính toán hết được giá trị tương lai của đất; nhiều tổ chức, doanh nghiệp nhà nước sử dụng lãng phí các cơ sở làm việc, sản xuất, kinh doanh. Giao và cho thuê đất không đúng thẩm quyền, không đúng mục đích xảy ra thường xuyên không chỉ ở cấp xã, cấp huyện mà cả ở cấp tỉnh và các cấp tương đương ở đô thị. Ở nhiều địa phương, đất đai được các cơ quan hành chính ban phát theo cơ chế "xin - cho" không dựa trên cơ sở luận chứng kinh tế - kỹ thuật khả thi về dự án đầu tư trên đất được giao hoặc cho thuê. Tài sản bất động sản chưa được tính hết giá trị tại các doanh nghiệp. Ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước đại diện chủ sở hữu thống nhất quản lý nhưng không những không huy động được giá trị to lớn của đất mà lại phải chi phí rất nhiều tiền đền bù khi tiến hành thu hồi đất để xây dựng kết cấu hạ tầng đô thị và công trình quốc gia. Nhiều nơi tiền đền bù gấp 9 - 10 lần tiền làm đường, có trường hợp chiếm trên 50% tổng mức đầu tư.

Chúng ta cũng chưa có giải pháp hữu hiệu trong quản lý và điều tiết thị trường bất động sản để xảy ra tình trạng giá cả có khi biến động mạnh, vượt khỏi tầm kiểm soát của Nhà nước, ảnh hưởng đến đầu tư phát triển, tác động không tốt đến đời sống tâm lý của một bộ phận đáng kể nhân dân, nhất là các đối tượng có thu nhập thấp, đối tượng thuộc diện bị thu hồi đất nông nghiệp. Hàng hóa bất động sản và thị trường bất động sản còn nhiều khiếm khuyết. Bất động sản chưa hoàn toàn được thừa nhận là hàng hóa. Thị trường "ngầm" phát triển rất đa dạng trong tất cả các khâu. Ở các khu vực đô thị, thị trường này chi phối khoảng 70% - 80% các giao dịch về nhà đất. "Cung - cầu" bất động sản nhà đất mất cân đối. Trong khi nhu cầu của dân cư về nhà ở và nhu cầu về mặt bằng kinh doanh của các doanh nghiệp rất lớn nhưng chưa được đáp ứng. Tình trạng "sốt" nhà đất, đầu cơ bất động sản khá phổ biến ở nhiều địa phương, nhất là các đô thị lớn làm ảnh hưởng không

tốt đến hoạt động đầu tư, gây mất ổn định đời sống xã hội, làm tăng khoảng cách giàu nghèo và nảy sinh các vấn đề xã hội như tham nhũng, lừa đảo, hối lộ, sách nhiễu. Theo tính toán, đến năm 2010, dân số nước ta khoảng 88,3 triệu người, trong đó dân số đô thị khoảng 29,2 triệu người, chiếm tỷ lệ trên 33% tổng số dân toàn quốc. Điều đó dẫn đến nhu cầu bất động sản nhà ở rất lớn, tăng thêm áp lực vốn đã căng thẳng cho thị trường bất động sản. Đó cũng là nguyên nhân nảy sinh tình trạng đầu cơ nhà đất ngày càng trở nên trầm trọng.

Thị trường bất động sản trong thời gian qua trải qua hai đợt "sốt" là 1991 - 1993 và 2001 - 2003. Sau cơn sốt, mặt bằng mới được tạo ra và hầu như không giảm, dù cho thị trường giai đoạn tiếp theo đang đóng băng. Giao dịch trên thị trường bất động sản còn nhiều bức xúc. Quá trình mua bán phức tạp, qua nhiều khâu trung gian không cần thiết, tốn nhiều thời gian, sức lực, chi phí giao dịch cao. Các văn phòng môi giới hình thành tự phát, hoạt động không chuyên nghiệp, hiện nay chủ yếu là môi giới giữa người mua và người bán, chưa cung cấp được cho người mua những thông tin cần thiết về bất động sản. Thị trường bất động sản thiếu công khai, minh bạch dẫn đến nhiều tiêu cực, phiền hà, sách nhiễu đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của nhân dân và tạo ra tâm lý không tin tưởng đối với các quy định của hệ thống pháp luật. Quản lý nhà nước yếu kém dẫn đến lãng phí, thất thoát, xây dựng tự phát tràn lan phá vỡ quy hoạch và để phát sinh nhiều tiêu cực trên nhiều mặt, nhất là công tác lập và quản lý quy hoạch, quản lý và điều hành quyền sử dụng đất. Công tác kiểm tra, kiểm soát và xử lý vi phạm của các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền các cấp đối với các mặt hoạt động của thị trường bất động sản, đặc biệt là hoạt động giao dịch bị thả nổi dẫn đến vi phạm kỷ cương, pháp luật và hậu quả tất yếu là sự thất thu ngân sách. Mô hình tổ chức quản lý và năng lực của cán bộ trong lĩnh vực bất động sản và thị trường bất động sản còn quá bất cập trước yêu cầu bức xúc của thực tiễn.

Vấn đề bức thiết đặt ra là, phải nhanh chóng khắc phục những yếu kém, bất cập trong phát triển thị trường bất động sản hiện nay; hướng tới các mục tiêu: tăng khả năng thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế phát triển hàng hóa bất động sản. Khai thác, sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả bất động sản nhà đất, phát huy tối đa tiềm năng, nguồn lực từ đất đai và nhà cửa để phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Thực hiện công khai, minh bạch và tăng cường tính pháp lý kỷ luật, kỷ cương trong quản lý đất đai. Nhà nước điều tiết giá đất bằng quan hệ cung - cầu về đất đai và thông qua các chính sách về thuế có liên quan đến đất đai. Nhà nước vừa quản lý tốt thị trường bất động sản vừa là nhà đầu tư bất động sản lớn nhất nhằm ổn định thị trường, góp phần tăng trưởng kinh tế, phát triển nông thôn, đô thị bền vững.

Để đạt được các mục tiêu nêu trên, cần khơi dậy nguồn lực to lớn phục vụ công cuộc đổi mới toàn diện của đất nước, đáp ứng nhu cầu thiết yếu của nhân dân, góp phần thực hiện thắng lợi Nghị quyết Đại hội lần thứ X của Đảng về *phát triển thị trường bất động sản*, trong thời gian tới, chúng ta cần tập trung thực hiện một số giải pháp cơ bản sau:

Một là, tăng khả năng cung cấp hàng hóa cho thị trường bất động sản, nhất là bất động sản nhà ở, bảo đảm bình ổn thị trường theo quy luật cung - cầu. Mở rộng các hình thức *cung* của thị trường bất động sản nhà ở bao gồm: nhà cho thuê, nhà bán trả dần để vừa tăng nguồn *cung* vừa phù hợp với các đối tượng của thị trường. Phát huy vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trong kinh doanh và bình ổn giá bất động sản. Từng bước mở rộng thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư. Khuyến khích đầu tư để tăng khả năng cung cấp hàng hóa bất động sản, nhất là bất động sản nhà ở và bất động sản khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, thương mại, khách sạn, văn phòng... nhằm phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Hai là, xây dựng hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách phù hợp để phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản. Trước mắt, cần tập trung hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở... hoàn thiện việc phân loại, đánh giá đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và công trình để hàng hóa bất động sản có đủ điều kiện tham gia giao dịch hợp pháp trên thị trường bất động sản. Giá bất động sản được hình thành theo nguyên tắc thị trường. Nhà nước tác động đến giá đất trên thị trường bằng các chính sách kinh tế vĩ mô trên cơ sở quan hệ “cung - cầu” về đất đai. Tạo cơ chế chính sách thuận lợi về tín dụng để phục vụ tốt hơn yêu cầu phát triển thị trường bất động sản.

Ba là, có chế tài đủ mạnh để hạn chế các giao dịch ngoài luồng theo hướng đơn giản thủ tục, giảm phiền hà, sách nhiễu và tạo điều kiện thuận lợi để các chủ thể dễ dàng tham gia thị trường từ khâu đầu tư tạo lập bất động sản, đến giao dịch để tăng cường khả năng lưu thông của hàng hóa, góp phần định hướng thị trường bất động sản. Tăng cường tính công khai, minh bạch trong giao dịch trên thị trường bất động sản. Có cơ chế định giá đất, đền bù giải phóng mặt bằng bảo đảm bình đẳng, công khai phục vụ phát triển thị trường bất động sản và yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Tích cực đấu tranh chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực trong quản lý đất đai và giải quyết triệt để tình trạng tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Tăng cường các biện pháp chống đầu cơ, giao dịch không theo quy định của pháp luật, nhất là tình trạng mua bán trao tay, trốn lậu thuế cũng như các nghĩa vụ khác đối với Nhà nước.

Bốn là, tạo cơ chế, chính sách đồng bộ để đẩy mạnh phát triển thị trường bất động sản theo hướng tăng cường tính cạnh tranh, khai thông ách tắc, tạo điều kiện cho thị trường hoạt động lành mạnh và hiệu quả. Chú trọng cơ chế, chính sách về giao đất và cho thuê đất, về dự án, bán đấu giá, về thuế, thế chấp,

định giá... Đổi mới cơ chế giao dịch bất động sản trên nguyên tắc của giá cả thị trường để tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh. Có chế tài kiểm tra chặt chẽ đối với các loại bất động sản khác nhau, hạn chế đầu cơ và tạo cơ hội cho người có nhu cầu có thể mua, thuê bất động sản. Nhà nước thống nhất quản lý việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Đổi mới toàn diện công tác lập quy hoạch để nâng cao chất lượng của quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Xây dựng hệ thống đăng ký, thông tin bất động sản. Xúc tiến việc hoàn thiện thị trường chứng khoán, sàn giao dịch bất động sản để tạo điều kiện cho thị trường bất động sản vận hành có hiệu quả. Phát triển nhanh các dịch vụ thị trường bất động sản.

Năm là, hoàn thiện bộ máy quản lý đất đai, nâng cao trình độ và đạo đức của cán bộ quản lý thị trường bất động sản. Điều quan trọng là phải đổi mới nhận thức về phát triển và quản lý thị trường bất động sản. Chính quyền các cấp cần nhận thức rõ thị trường bất động sản là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường khác như thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường khoa học và công nghệ... Phát triển thị trường bất động sản góp phần huy động được nguồn vốn lớn cho phát triển kinh tế và tạo tác động lan tỏa tới sự phát triển của các ngành, lĩnh vực khác nhau; thúc đẩy quá trình phát triển đô thị, nông thôn theo hướng bền vững. Nhận thức rõ vai trò của thị trường này đối với nền kinh tế, chính quyền các cấp sẽ có định hướng phát triển, điều tiết vĩ mô và kiểm soát đối với hoạt động của thị trường nhằm hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Phát triển thị trường bất động sản là góp phần vào sự nghiệp đổi mới toàn diện đất nước do Đảng ta lãnh đạo; tạo tiền đề phát triển mạnh mẽ đô thị và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa vì mục tiêu dân giàu, nước mạnh, xã hội công bằng, dân chủ, văn minh. □