

# PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀNH MẠNH VÀ BỀN VỮNG

NGUYỄN THỊ MỸ LINH \*

*Nghị quyết số 21-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng (Hội nghị Trung ương 6 khóa X) đã nhấn mạnh việc tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách để các quyền về đất đai và bất động sản được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh và xác định rõ quyền sử dụng đất là một loại hàng hóa đặc biệt, được định giá theo cơ chế thị trường có sự quản lý và điều tiết của Nhà nước.*

## 1 - Vai trò của thị trường bất động sản đối với sự phát triển ổn định kinh tế

Thị trường bất động sản (BDS) ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống văn hóa, xã hội, kinh tế và chính trị của con người, tác động đến tăng trưởng kinh tế, thu hút đầu tư nước ngoài tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển kinh tế đất nước. Sự sụp đổ thị trường BDS tại một số nước đã gây hậu quả rất nặng nề cho nền kinh tế - xã hội của những nước đó.

Ở Thái Lan, thị trường BDS sôi động, đặc biệt là đầu tư vào chứng khoán BDS đã đẩy giá BDS lên mức rất cao dẫn đến sự sụp đổ của thị trường BDS vào năm 1997, khiến đồng tiền của nước này bị mất giá mạnh, tạo ra phản ứng dây chuyền tàn phá nền kinh tế Thái Lan và nhiều nước Đông - Nam Á. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến cuộc khủng hoảng kinh tế - tài chính châu Á năm 1997. Nhiều nhà phân tích cùng cho rằng, sở dĩ xảy ra khủng hoảng trên thị trường BDS ở Thái Lan năm 1997

là do các chủ đầu tư triển khai xây dựng ồ ạt mà không tính đến nhu cầu thực tế.

Tại Hàn Quốc, cuộc khủng hoảng BDS vào những năm cuối thập niên 80 thế kỷ XX đã gây ra nạn xung đột, bạo động triền miên do người dân nhận thấy rằng, dù thu nhập của họ có tăng nhưng không bắt kịp giá nhà và tiền thuê nhà tăng quá cao. Hậu quả là sự bất ổn về chính trị và tăng trưởng kinh tế bị sụt giảm.

Mỹ hiện đang phải đối mặt với nền kinh tế trên đà sụt giảm, thậm chí là suy thoái do ảnh hưởng từ cơn địa chấn bùng nổ thị trường BDS, đồng đô-la Mỹ ngày càng mất giá. Chính phủ nước này đang nỗ lực tìm mọi biện pháp để cứu một nền kinh tế lớn nhất thế giới này.

Các nước khác cũng đều có giá thuê nhà tăng cao. Tính đến tháng 5-2007, khu Tây Luân-đôn (Anh) dẫn đầu Top 50 văn phòng đắt đỏ nhất (216,29 USD/m<sup>2</sup>/tháng), Tô-ky-ô (Nhật Bản), Pa-ri (Pháp)... với giá thuê trên 100 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

\* ThS. Trường Đại học Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh

Vì vậy, nhiều nước như Trung Quốc, Xin-ga-po, Ma-lai-xi-a... đang có những biện pháp, chính sách khác nhau nhằm kìm hãm sự sôi động và tăng giá quá mức bình thường đối với thị trường BĐS vốn rất nhạy cảm này.

## 2 - Quá trình phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam mấy năm gần đây

Thực tế thị trường BĐS ở nước ta cho thấy hai "con sốt" vào năm 1994, năm 2001 và con sốt thứ ba vào cuối năm 2007 đầu năm 2008 đã đẩy giá BĐS đến mức cao kỷ lục chỉ trong một thời gian ngắn, nhất là BĐS thuộc dự án xây dựng các khu đô thị mới, gồm căn hộ và đất nền khu vực Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, tăng từ 50% đến 300% so với cuối năm 2006, cao gấp 4 đến 6 lần so với Trung Quốc, Thái Lan, những quốc gia có thu nhập bình quân đầu người cao hơn Việt Nam. Theo đó, giá thuê văn phòng cũng cao không kém. Theo kết quả từ cuộc điều tra thị trường về giá thuê văn phòng toàn cầu tại 176 thành phố trên toàn thế giới (vừa mới hoàn thành năm 2007) của Tập đoàn kinh doanh BĐS CB Richard Ellis (CBRE), Thành phố Hồ Chí Minh xếp thứ 14/50 thị trường có giá thuê văn phòng tăng nhanh nhất thế giới và đứng thứ 45/50 nơi có giá thuê văn phòng đắt đỏ nhất, hơn cả các thành phố nổi tiếng khác như: Li-vo-pun (Anh), Am-xtec-đam (Hà Lan), Thượng Hải (Trung Quốc)... Trong Top 50 thị trường có giá thuê tăng nhanh nhất, Thành phố Hồ Chí Minh đứng thứ 14 (tăng 33,3%), sau A-bu Đa-bi của các tiểu vương quốc A-rập thống nhất (tăng 102,9%), Niu Đê-li của Ấn Độ (79,1%), Xin-ga-po (53,6%)...

Rõ ràng sự nóng lên không bình thường của thị trường này là do yếu tố đầu cơ, bởi nhu cầu nhà ở của người dân dù cao cũng không thể lên tới mức tăng 300% trong vòng 1 năm. Phải chăng thị trường BĐS nước ta đang đi theo "lối mòn" mà các nước đã vấp phải thất bại? Theo đánh giá chung, thị trường BĐS ở nước ta hiện nay thiếu minh bạch, bất ổn, tiềm ẩn nhiều rủi ro và có những tác động không thuận lợi đến phát triển kinh tế - xã hội của đất nước, cụ thể ở những vấn đề sau:

**Thực tế ở các nước đã cho thấy, thị trường bất động sản có ảnh hưởng rất lớn đến sự phát triển kinh tế và sự ổn định chính trị của mỗi quốc gia.**

*Một là, vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp.* Tại các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, số lượng người có thu nhập thấp có nhu cầu bức thiết về nhà ở rất lớn. Tuy nhiên, mức giá nhà ở dành cho người có thu nhập thấp thường từ 400 triệu - 500 triệu đồng/căn, tương đương khoảng 25.000 USD - 30.000 USD/căn (trong khi ở Ma-lai-xi-a nhà cho người có thu nhập thấp giá chỉ 12.000 USD - 15.000 USD/căn). Chưa tính đến những người có thu nhập thấp, mà ngay cả những hộ gia đình có mức thu nhập khá khoảng 4 triệu - 5 triệu đồng/tháng thì cũng không thể mua được một căn hộ như vậy.

*Hai là, chi phí sản xuất kinh doanh tăng.* Giá nhà đất tăng sẽ đẩy chi phí sản xuất kinh doanh tăng, làm tăng giá cả hàng hóa sản xuất trong nước, đối với các sản phẩm xuất khẩu thì giá cao hơn các đối thủ cạnh tranh nước ngoài, các sản phẩm tiêu dùng nội địa thì không cạnh tranh được với hàng ngoại nhập trong điều kiện hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế như ngày nay.

*Ba là, giá thuê văn phòng cao sẽ ảnh hưởng đến đầu tư nước ngoài.* Các công ty nước ngoài sẽ tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những nước khác có giá thuê văn phòng thấp hơn nhằm tạo ra sản phẩm rẻ hơn. Mặt khác, đối với kết cấu hạ tầng như ở Việt Nam thì sẽ là không hợp lý nếu giá thuê văn phòng cao hơn các nước phát triển hoặc các nước trong khu vực như Trung Quốc, Thái Lan...

*Bốn là, cơ cấu phát triển kinh tế không đồng đều giữa các ngành, các lĩnh vực.* Đa số các nhà đầu tư, kể cả các nhà đầu tư nước ngoài đến Việt Nam, đã chọn thị trường BĐS, một thị trường đang phát triển "nóng" tại Việt Nam và kỳ vọng thu được tỷ suất lợi nhuận cao. Theo thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài, số vốn đăng ký của các nhà đầu tư nước ngoài vào BĐS đã tăng đột biến trong năm 2007 và đạt đến con số 2,5 tỉ USD, riêng Thành phố Hồ Chí Minh đạt 1,6 tỉ USD, chiếm 85% tổng số vốn đầu tư.

**Năm là, giá cả tăng và gây lạm phát.** Giá đất tăng cùng với việc các nhà đầu tư dòng loạt đổ vốn vào xây dựng các cao ốc, văn phòng và căn hộ cao cấp đã khiến một khối lượng tiền khá lớn được tung vào thị trường, trong khi các công trình chưa hoàn tất, chưa đi vào khai thác để làm gia tăng giá trị, đang là một trong những nguyên nhân làm bùng nổ lạm phát ở nước ta.

**Sáu là, chi phí đền bù, giải tỏa đất cao.** Giá đất tăng dẫn đến chi phí giải tỏa, đền bù tăng cao, đồng nghĩa với chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng tốn kém hơn, càng khó khăn hơn trong việc cải thiện kết cấu hạ tầng.

**Bảy là, tăng khoảng cách giàu nghèo.** Một nhóm người sẽ giàu lên nhờ chuyển nhượng BĐS hoặc nhận được số lợi nhuận kèch xù từ kinh doanh BĐS, trong khi việc người nghèo sở hữu một căn hộ loại rẻ tiền nhất vẫn còn là quá xa vời. Hiện nay, khoảng cách giàu nghèo ở nước ta đang ngày một doãng rộng. Trong giai đoạn từ năm 1993 đến 2004, khoảng cách này đã tăng từ 3,7 lần lên đến 13,5 lần và ngày càng có chiều hướng tăng hơn.

**Tám là, thị trường thiếu minh bạch, thông tin chưa đầy đủ.** Thị trường BĐS ở Việt Nam thiếu minh bạch vì đây chỉ là "sân chơi" của những "đại gia" và các nhà các đầu tư lớn, trong khi thị trường nhà đất ở các quốc gia phát triển luôn hướng đến dân chúng và nhu cầu về nhà ở thực sự của người dân. Ở Việt Nam, điển hình là ở các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, nhu cầu mua nhà và đất để đầu tư chiếm tỷ trọng ít nhất là 60%. Người dân hiện nay rất khó khăn trong việc thu thập các thông tin để mua được một căn hộ mà thường phải thông qua môi giới BĐS. Mặt khác, cũng từ chỗ thị trường thiếu minh bạch, thông tin chưa đầy đủ mà các hoạt động giao dịch ngầm, trao tay hiện nay còn khá phổ biến, rất khó khăn trong việc quản lý nhà nước cũng như thất thu ngân sách nhà nước, đồng thời tiếp tay cho tham nhũng.

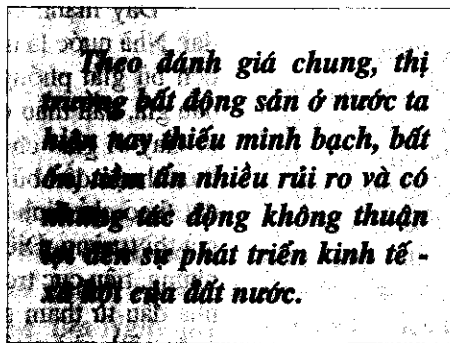
Hiện nay chúng ta đã có những biện pháp tạm thời "cắt con sốt" đối với thị trường BĐS. Tuy

nhiên, để thị trường này phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững, vận động theo cơ chế thị trường, nhằm thu hút nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh, đồng thời rút kinh nghiệm từ các nước, chúng ta cần phải quán triệt sâu sắc và toàn diện quan điểm của Đảng và Nhà nước về hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách liên quan đến đất đai và BĐS. Vì vậy, việc phát triển thị trường BĐS trong những năm tới cần hướng vào những mục tiêu cụ thể sau:

**Trước hết, tạo hành lang pháp lý cho hàng hóa BĐS.** Việc tạo lập tính chất pháp lý cho hàng hóa BĐS trước hết là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Vì vậy, phải tổ chức vận hành hiệu quả hệ thống đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thống nhất, công khai, minh bạch, bảo đảm an toàn về mặt pháp lý cho các giao dịch về bất động sản. Ở nước ta, việc cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất được triển khai thực hiện liên tục từ năm 1988 đến nay theo quy định của Luật Đất đai năm 1987, năm 1993 và năm 2003. Tính đến ngày 31-12-2007, trong cả nước đã cấp được khoảng 25 triệu giấy chứng nhận cho các loại đất, trong đó đất nông nghiệp đạt 82,7%, đất lâm nghiệp đạt 65,2%, đất ở tại đô thị đạt 65,2%, đất nông thôn đạt 80,2%, đất chuyên dùng đạt 39%. So với yêu cầu đặt ra thì tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn quá chậm, nhất là đất đô thị, đất chuyên dùng và đất lâm nghiệp. Bên cạnh đó, ở một số tỉnh, thành phố còn tồn đọng nhiều giấy chứng nhận do người sử dụng đất chưa đến nhận, ước tính khoảng 100.000 giấy. Tại Thái Lan, chỉ mất 5 tháng để cấp các thủ tục giấy tờ, trong khi ở ta là 2 đến 3 năm để dự án bắt đầu chính thức được khởi động.

**Thứ hai, hoàn thiện hệ thống chính sách liên quan đến thị trường bất động sản.** Các chính sách và các quy định về thị trường BĐS phải bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, đầy đủ và ổn định bởi thị trường này liên quan đến rất nhiều lĩnh vực và nhiều loại thị trường, ảnh hưởng đến



**Để thị trường bất động sản Việt Nam phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững, cần có các giải pháp đồng bộ từ hệ thống chính sách, thuế, tạo môi trường thuận lợi đến việc nâng cao năng lực quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực này...**

nhiều chủ thể khác nhau, đặc biệt là chính sách quy hoạch đất đai phải được công khai và minh bạch.

*Thứ ba, hoàn thiện hệ thống thuế.*

- Xây dựng chính sách thuế nhà đất theo hướng thực hiện bổ sung đánh thuế sở hữu nhà ở để góp phần tăng cường quản lý chặt chẽ hoạt động xây dựng nhà ở. Đánh thuế sử dụng đất và nhà trên cơ sở thuế suất lũy tiến từng phần dựa trên tiêu chuẩn diện tích nhà ở bình quân (xây dựng tùy thuộc vào loại đô thị, vị trí). Hộ gia đình, cá nhân càng có nhiều diện tích đất thì mức thuế càng cao, sở hữu nhiều nhà mức thuế càng tăng, nhà cao cấp mức thuế cao hơn nhà trung bình. Xin-ga-po áp dụng mức thuế cố định, người mua nhà ở chịu thuế 4%, người mua nhà nhưng không ở đóng thuế 12%. Ca-na-đa, Nhật Bản, Mỹ áp dụng đánh thuế cho đất trống đối với các nhà đầu cơ. Anh cũng có mức thuế BĐS rất cao đối với các cá nhân có nhiều BĐS... Làm như vậy, Nhà nước không những sẽ tăng thu ngân sách, mà còn hạn chế được nạn đầu cơ đẩy giá BĐS tăng lên quá mức gây bất ổn cho phát triển kinh tế, đồng thời thúc đẩy việc sử dụng nhà đất có hiệu quả, không lãng phí và thực hiện công bằng trong thu thuế nhà đất.

- Quy định thu thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ bất động sản, nên đánh thuế trên số lần chuyển nhượng, mua bán trong khoảng thời gian nhất định (thường là 12 tháng). Một người nếu mua đi, bán lại nhiều lần trong khoảng thời gian nhất định sẽ bị đánh thuế. Có thể xây dựng thuế lũy tiến theo số lần chuyển nhượng. Từ đó có thể hạn chế phần nào việc mua đi, bán lại nhiều lần đẩy giá BĐS tăng lên.

*Thứ tư, nâng cao năng lực quản lý của Nhà nước.* Phân cấp quản lý hợp lý giữa các cơ quan

quản lý nhà nước về đất đai, bất động sản. Đồng thời nâng cao năng lực, trình độ của cán bộ quản lý, tiếp tục đẩy mạnh công cuộc cải cách hành chính, xây dựng một lộ trình phát triển thị trường bất động sản.

*Thứ năm, tạo môi trường và điều kiện nhằm thu hút đầu tư trên thị trường bất động sản.*

- Xây dựng trung tâm thông tin dữ liệu về đất đai, bất động sản, đồng thời phát triển các sàn giao dịch BĐS nhằm cung cấp thông tin đầy đủ cho thị trường và tạo "sân chơi" lành mạnh cho các chủ thể tham gia.

- Đẩy mạnh công tác đấu giá, đấu thầu đất đai: Nhà nước là người đứng ra chịu trách nhiệm đền bù giải phóng mặt bằng, sau đó tiến hành đấu giá, đấu thầu công khai để lựa chọn nhà đầu tư thay vì giao cho nhà đầu tư tự thực hiện việc thỏa thuận đền bù giá cả. Trong trường hợp giao đất theo chỉ định thì giá cả cũng phải dựa theo giá thị trường. Điều này sẽ làm giảm thiểu tham nhũng, tiêu cực trong đất đai, thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia và đồng thời tăng thu cho ngân sách nhà nước.

*Thứ sáu, triển khai hình thức chứng khoán bất động sản.* Đây là hình thức huy động vốn cho thị trường BĐS được áp dụng rộng rãi ở các thị trường BĐS phát triển và phù hợp cho các chủ đầu tư trong điều kiện thiếu vốn như nước ta hiện nay. Hình thức này sẽ thu hút được một lượng vốn lớn trong dân cư đầu tư vào BĐS một cách chuyên nghiệp, đồng thời tạo hành lang pháp lý để thu hút nguồn vốn đầu tư gián tiếp thay vì chỉ thu hút hầu hết đầu tư trực tiếp vào thị trường BĐS như hiện nay, tạo nguồn vốn phát triển thị trường BĐS chứ không hoàn toàn phụ thuộc vào ngân hàng như đa số các nhà đầu tư ở nước ta thời gian qua.

Hoàn thiện hệ thống chính sách để phát triển thị trường BĐS là một quá trình phấn đấu của cả hệ thống chính trị, cần có sự thống nhất và phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan chức năng. Đây là điều khó khăn, tuy nhiên chúng ta sẽ tìm ra một giải pháp khả thi nhất có thể bao quát toàn bộ sự vận động và phát triển của thị trường BĐS, một thị trường đầy tiềm năng sẽ góp phần quan trọng trong công cuộc xây dựng và phát triển đất nước. □