

CƠ HỘI CHO PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀNH MẠNH, BỀN VỮNG KHI LUẬT ĐẤT ĐAI, LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ LUẬT NHÀ Ở MỚI CÓ HIỆU LỰC

GS.TS. Ngô Thế Chi* - Nguyễn Trường Giang**

Thị trường bất động sản có vai trò đặc biệt quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội. Phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững là chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước Việt Nam, góp phần thu hút các nguồn vốn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình đô thị hóa và phát triển nông thôn mới theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Bài viết phân tích khái quát thị trường bất động sản giai đoạn 2022-2024, tác động của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật đầu tư mới có hiệu lực. Qua đó, đề xuất một số khuyến nghị nhằm phát triển thị trường BĐS lành mạnh, bền vững.

• Từ khóa: phát triển thị trường bất động sản; luật đất đai 2024; luật kinh doanh bất động sản 2023 và luật nhà ở 2023.

The real estate market plays a particularly important role in socio-economic development. Developing a healthy and sustainable real estate market is a major policy of the Party and State of Vietnam, contributing to attracting investment capital for development, making practical contributions to the urbanization process and developing new rural areas towards industrialization and modernization. The article provides an overview of the real estate market in the period of 2022-2024, the impact of the Land Law, the Real Estate Business Law and the new Investment Law that have come into effect. Thereby, proposing a number of recommendations to develop a healthy and sustainable real estate market.

• Key words: real estate market development; land law 2024; real estate business law 2023 and housing law 2023.

Ngày gửi bài: 26/11/2024

Ngày gửi phản biện: 02/12/2024

Ngày nhận và sửa sau phản biện: 19/12/2024

Ngày chấp nhận đăng: 30/12/2024

Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) có vai trò đặc biệt quan trọng đối với phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Tuy nhiên, kể từ đầu năm 2022 đến nay, tình hình kinh tế chính trị thế giới có nhiều biến động phức tạp, khó lường, kinh tế suy thoái trên phạm vi toàn cầu, trong đó có Việt Nam. Điều đó, làm cho thị trường BĐS trở nên ảm đạm, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS lâm vào tình cảnh khó khăn, nhất là không đủ vốn; tình hình thanh khoản và vướng mắc về thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng; sự mất cân

đối cung, cầu ở các phân khúc, tình trạng dư thừa biệt thự, nhà ở cao cấp, trong khi đó, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân thiếu quá nhiều; việc cập nhật thông tin BĐS còn gặp nhiều hạn chế, không đáp ứng yêu cầu của thực tiễn, gây tình trạng bất cập trong quản lý thị trường BĐS, gây nên thất thu cho NSNN. Trong bối cảnh đó, thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW của Đảng về quản lý sử dụng đất, với mục tiêu tổng quát: “Thị trường BĐS, trong đó có thị trường sử dụng đất, trở thành kênh phân phối đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả...”. Quan điểm chỉ đạo của Nghị quyết 18-NQ/TW là “Nhà nước thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh; thể chế, chính sách đất đai phải được thực hiện đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển kinh tế định hướng thị trường xã hội chủ nghĩa. Có chính sách phù hợp với từng đối tượng, loại hình sử dụng đất để khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai; kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiếu kiện về đất đai, đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí; nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai...”; đã đặt ra nhiệm vụ trọng tâm trong sửa đổi Luật Đất đai: nguồn lực đất đai phải được quản lý, khai thác sử dụng, tiết kiệm, đạt hiệu quả cao; tạo điều kiện để Việt Nam trở thành nước phát triển có thu nhập cao; việc quản lý, sử dụng đất đai phải đảm bảo công bằng và ổn định xã hội; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Luật Kinh doanh BĐS 2023, Luật Nhà ở 2023 cùng với Luật Đất đai sửa đổi 2024 chính thức có hiệu lực từ 01/8/2024 đã góp phần quan trọng trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường BĐS và mở ra ra một cơ hội mới cho thị trường BĐS theo hướng an toàn, lành mạnh và bền vững.

* Học viện Tài chính

** Công ty Misa

1. Khái quát thực trạng thị trường BĐS giai đoạn 2022-2024

Về cơ chế, chính sách

Trong mấy năm gần đây, cơ chế, chính sách phát triển thị trường BĐS Việt Nam đã có những đổi mới quan trọng, góp phần tạo ra công cụ quản lý, điều hành thị trường một cách có hiệu quả nhất định. Một số chính sách đã có sự đổi mới, phù hợp hơn nên đã phát huy tác dụng tích cực, điển hình là chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chính sách thuế, chính sách khuyến khích cho các đối tượng sử dụng đất khai thác, đầu tư... tạo điều kiện cho việc sử dụng đất đạt hiệu quả hơn; hành lang pháp lý cho chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất ngày càng hoàn thiện, minh bạch hơn... Tuy nhiên, quá trình vận hành của thị trường BĐS vẫn còn nhiều bất cập, tiềm ẩn rủi ro, cần được điều chỉnh, bổ sung để tạo sự minh bạch hơn, thông thoáng hơn, nhất là về quy hoạch, về đầu tư, về thông tin... khắc phục được những điểm nghẽn, tạo sức hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư lớn trong và ngoài nước.

Về quy mô thị trường. Hiện nay, cả nước có khoảng trên 5.000 dự án BĐS với tổng vốn đầu tư xấp xỉ 5 triệu tỷ đồng, gấp hơn 3 lần so với năm 2009; trên 15 nghìn DN kinh doanh BĐS, hơn 1 nghìn sản phẩm giao dịch BĐS. Trong 5 năm trở lại đây, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực BĐS chiếm hơn 18 tỷ USD, đứng thứ hai trong tổng nguồn vốn FDI đăng ký đầu tư vào Việt Nam. Theo Hội Môi giới bất động sản (VARIS), trong khoảng 2 năm, cả nước có hàng ngàn dự án đã được các doanh nghiệp triển khai, đầu tư nhưng phải dừng lại để xem xét sự phù hợp về mặt pháp lý với tổng trị giá ước đạt khoảng 30 nghìn tỷ đồng. Tình hình đó đã làm giảm nguồn cung nghiêm trọng. Tính chung cả năm 2022, không có dự án nhà ở mới nào được phê duyệt, mà chỉ có một số ít dự án về dịch vụ; thị trường thiếu vắng các sản phẩm nhà ở phù hợp với “túi tiền” của số đông người dân. Nguồn cung toàn thị trường đạt 48.500 sản phẩm, chỉ bằng 28% so với năm 2018. Trong đó, phân khúc đất nền chiếm 44%, căn hộ cao cấp chiếm 37%, căn hộ trung cấp chiếm 15% và căn hộ bình dân chiếm thấp nhất với 4%; tỷ lệ tiêu thụ chung toàn thị trường đạt khoảng 39%, bằng 69% so với năm 2021 và bằng 17% giao dịch năm 2018. Đến cuối tháng 4/2022, có khoảng 800 sản phẩm giao dịch đã trở lại hoạt động, tăng hơn 400 sản phẩm so với quý 4/2021. Do giá BĐS có xu hướng tăng cao. Theo ước tính, từ quý 2/2022, giá giao dịch bình quân tăng lên đáng kể (từ 10% đến 50%), thị trường BĐS Việt Nam hầu như không có các giao dịch, thị trường đóng băng. Tình trạng này tiếp tục duy trì đến hết năm 2023, gây khó khăn đáng kể cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, ảnh hưởng lớn đến phát triển kinh tế - xã hội. Nhiều doanh nghiệp BĐS ngừng hoạt động,

giải thể và nhiều doanh nghiệp phải giảm quy mô đầu tư, cắt giảm nhân sự để tối ưu chi phí.

Bước sang năm 2024, thị trường BĐS đã có những thay đổi theo chiều hướng tích cực hơn, lượng giao dịch BĐS thành công đã có sự cải thiện; tỷ lệ hấp thụ chung toàn thị trường đã có xu hướng tăng lên khoảng 3,6 lần so với cùng kỳ 2023. Nhìn chung, thị trường BĐS đang dần hồi phục sau giai đoạn khó khăn, tuy nhiên theo từng phân khúc vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Theo đó, phân khúc BĐS công nghiệp tiếp tục duy trì “sức nóng” với số lượng dự án mới triển khai tăng mạnh cùng với nguồn FDI đầu tư vào lĩnh vực BĐS tăng cao; tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp vẫn duy trì ở mức tăng ổn định, đạt khoảng 75%, trong đó, các tỉnh trọng điểm phía Bắc đạt 82%, các tỉnh trọng điểm phía Nam đạt 92%... Trong khi phân khúc BĐS thương mại vẫn phòng và bán lẻ tiếp tục phát triển với nhiều tiềm năng trong dài hạn từ các nhu cầu ngày càng tăng cả về quy mô lẫn chất lượng; các Trung tâm thương mại mới, tích hợp nhiều hoạt động cũng tiếp tục tăng nhu cầu thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng lại có xu hướng giảm mạnh, chỉ bằng 35% so với quý trước và tương đương với cùng kỳ 2023 và bằng 22% so với cùng kỳ năm 2022.

Nguyên nhân chủ yếu là do nền kinh tế đang trong giai đoạn phục hồi sau đại dịch Covid-19. Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, tính đến hết năm 2023, số doanh nghiệp BĐS giải thể là 1.286 doanh nghiệp, tăng 7,7% so với năm 2022. Giao dịch BĐS trên thị trường ngày càng giảm, cụ thể là mức giảm từ quý 2 đến quý 4 năm 2022 tương ứng là 28%; 44% và 62%. Số lượng giao dịch nhóm căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ xuống mức thấp nhất vào quý 4/2022 (toàn thị trường chỉ có 14.349 giao dịch) và tiếp tục giảm trong năm 2023 với lượng giao dịch 2 quý cuối năm giảm 16,67% so với 2 quý đầu năm 2023. Đối với nhóm đất nền, tuy có chiều hướng giảm trong năm 2022-2023 nhưng vẫn là nhóm chủ đạo về sự phục hồi được ghi nhận khi lượng giao dịch 6 tháng cuối năm 2023 đã cao hơn 6 tháng đầu năm 28,42%.

2. Một số hạn chế trong phát triển thị trường BĐS

Thứ nhất, hệ thống pháp luật có liên quan đến kinh doanh BĐS chưa hoàn thiện.

Thứ hai, công tác quản lý đất đai, vận hành thị trường BĐS chưa đồng bộ, thiếu chặt chẽ, giá cả BĐS chưa hợp lý, chênh lệch giữa giá thị trường và giá Nhà nước quy định còn quá lớn, gây tình trạng đầu cơ, tạo kẽ hở cho lợi ích nhóm, thao túng giá thị trường, vi phạm pháp luật, thu lợi bất chính. Tình trạng giá đất sốt ảo do các đối tượng có tình thổi giá, gây hỗn loạn thị trường. Đặc biệt tình trạng quy hoạch treo ở nhiều dự án BĐS kéo dài nhiều năm, gây lãng phí lớn về nguồn lực xã hội.

Thứ ba, cơ cấu nguồn lực cho thị trường còn bất cập, chủ yếu là vốn tín dụng, vốn huy động từ phát hành

trái phiếu và tiền khách hàng ứng trước khi mua BĐS, vốn của chủ đầu tư chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ; chưa có nguồn vốn dài hạn ổn định...

Thứ tư, các sản giao dịch chưa ổn định; tình trạng gia tăng lực lượng môi giới thiếu chuyên nghiệp, không qua đào tạo, không có chứng chỉ hành nghề, cố tình tạo thông tin không đúng thực tế, gây rối loạn thị trường; tình trạng tách thửa, phân lô bán nền sai quy định, giao dịch BĐS không qua sàn; cố tình ghi giá trong hợp đồng mua, bán thấp hơn thực tế để trốn thuế; thông tin về BĐS thiếu minh bạch...

Thứ năm, sự gia tăng nhu cầu nhà ở tại các khu đô thị bởi sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa, gây nên khó khăn đáng kể cho ngành xây dựng và kinh doanh BĐS.

Thứ sáu, giao dịch về BĐS chưa minh bạch, tình trạng kê khai thấp hơn giá giao dịch thực nhằm trốn thuế còn khá phổ biến.

Nguyên nhân hạn chế

Khung chính sách, hành lang pháp lý trong quản lý đất đai chưa hoàn thiện, còn nhiều sự trùng chéo, cách thức quản lý thị trường chưa phù hợp, quản lý đất đai, chính sách nhà ở xã hội còn bất cập. Mặt khác, công tác quy hoạch, kế hoạch phát triển thị trường BĐS bền vững chưa đáp ứng được tính minh bạch, đồng bộ.

Trước những yêu cầu cấp thiết phải đổi mới hàng loạt chính sách liên quan đến BĐS, Quốc hội Việt Nam ban hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH 15 ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH 15 ngày 28/11/2023; và Luật đất đai số 31/2024/QH 15 ngày 18/1/2024, Cả 3 Luật này có hiệu lực từ ngày 1/8/2024. Với niềm tin vào 3 đạo Luật này, trong năm 2024 thị trường BĐS đã bước đầu có xu hướng thay đổi.

3. Tác động của 3 đạo luật có liên quan BĐS

Luật Đất đai sửa đổi năm 2024, giúp cho việc minh bạch, tháo gỡ những vướng mắc về thủ tục pháp lý, góp phần ổn định giá BĐS. Diễn hình như một số quy định về giao đất không qua đấu giá, đấu thầu để làm nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, giao đất ở cho giáo viên, nhân viên y tế công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc những vùng khó khăn. Điều này, tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường BĐS phát triển, giúp chủ đầu tư giảm chi phí và rút ngắn thời gian tiếp cận đất đai, đầu tư phát triển dự án nhà ở, tăng nguồn cung nhà ở cho những người có thu nhập thấp, tạo sự ổn định xã hội. Mặt khác, việc quy định rõ các trường hợp khác được giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu công khai, giúp cho sự minh bạch của thị trường ngày càng tăng cao, tránh được những hiện tượng tiêu cực.

Trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc đổi mới nội dung, quy trình và phương pháp lập kế hoạch sử dụng đất theo hướng tăng cường công khai,

minh bạch và sự tham gia của người dân trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất thông qua việc lấy ý kiến, bổ sung, hoàn thiện quy định về thực hiện quyền của người sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch đã tạo điều kiện minh bạch hơn. Mặt khác, thông qua các hình thức đấu giá, đấu thầu sẽ góp phần tích cực, tạo môi trường cạnh tranh lành mạnh, công bằng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Quy định cụ thể về những điều kiện thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội; quy định cụ thể về các trường hợp giao đất không qua đấu giá, đấu thầu và đều là các trường hợp sử dụng đất có giá trị kinh tế thấp, phục vụ an sinh xã hội; các trường hợp khác đều phải thực hiện thông qua đấu giá, đấu thầu một cách công khai... Điều này, tạo sự minh bạch của thị trường BĐS, tránh các hiện tượng tiêu cực.

Đặc biệt, là Luật Đất đai sửa đổi đã có quy định việc thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại chỉ áp dụng đối với các dự án có quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng, các dự án quy mô nhỏ, mang tính cục bộ sẽ không được áp dụng cơ chế thu hồi đất. Điều này, tạo điều kiện thúc đẩy những dự án thực sự cần thiết, những dự án tạo điểm nhấn quan trọng, có hiệu ứng lan tỏa cho cả vùng, cả khu vực, gắn với cơ hội việc làm và các tiện ích cho dân cư. Tạo điều kiện phát triển kinh tế - xã hội và thực hiện quy hoạch phát triển đô thị hóa hợp lý.

Một điểm mới quan trọng của Luật Đất đai sửa đổi là cách định giá đất; bỏ khung giá đất và quy định bảng giá đất. Theo đó, bảng giá đất sẽ được xây dựng hàng năm; quy định 4 phương pháp để xác định giá đất một cách cụ thể...

Luật Kinh doanh BĐS: Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư từ nước ngoài không phải thực hiện thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư, được kinh doanh BĐS như tổ chức cá nhân trong nước, được phép trực tiếp nhận chuyển nhượng dự án BĐS, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao; được khuyến khích đầu tư hạ tầng trong khu công nghệ cao vào mục đích phát triển khoa học công nghệ theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS. Chính điều đó, đã khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào các dự án BĐS. Qua đó, nâng cao chất lượng của các dự án BĐS. Luật cũng quy định chủ đầu tư dự án BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư từ nước ngoài được phép trực tiếp nhận chuyển nhượng dự án BĐS, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu công nghệ cao; được khuyến khích đầu tư hạ tầng trong khu công nghệ

cao vào mục đích phát triển khoa học công nghệ theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS. Chính điều đó, đã khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào các dự án BĐS. Qua đó, nâng cao chất lượng của các dự án BĐS; Điều này, hạn chế rủi ro cho khách hàng.

Việc quy định chủ đầu tư chỉ được phép thu của khách hàng tối đa 50% giá trị hợp đồng mua bán trước khi bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai thay vì là 70% như trước đây đã tạo điều kiện giảm áp lực tài chính và giảm thiểu rủi ro cho khách hàng. Mặt khác, quy định mới siết chặt điều kiện đối với BĐS đưa vào kinh doanh, nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật đối với đất gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh đã tạo sự thống nhất, đồng bộ trong cả nước; siết chặt điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hay một phần dự án BĐS, bắt buộc khi chuyển nhượng, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đối với dự án. Điều này tránh được tình trạng chuyển nhượng dự án nhằm thu lợi nhuận cao.

Luật Nhà ở: Với nhiều quy định mới ưu đãi khuyến khích đối với doanh nghiệp, chủ đầu tư tham gia vào các dự án nhà ở, tạo điều kiện tháo gỡ những “điểm nghẽn” về pháp lý đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội. Cụ thể là, trong Luật Nhà ở năm 2023 quy định rõ UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã phê duyệt; các chủ đầu tư tại các đô thị đặc biệt, loại 1, 2, 3 khi xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích trong khu dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội. Mặt khác, Luật sửa đổi cũng quy định ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích của dự án, được ưu đãi thuế GTGT, thuế TNDN. Điều này, khuyến khích và thu hút được nhà đầu tư tham gia vào dự án nhà ở xã hội.

Như vậy, với 3 đạo luật liên quan đến BĐS sẽ góp phần tăng sự minh bạch của thị trường; tháo gỡ khó khăn về pháp lý cho thị trường; tạo thuận lợi cho các địa phương trong xác định giá đất phù hợp với thị trường; khuyến khích và thu hút các nhà đầu tư đầu tư vào nhà ở xã hội...

4. Một số khuyến nghị

Để phát huy tính tích cực của các đạo luật liên quan đến phát triển BĐS, tạo nên thị trường BĐS phát triển lành mạnh, bền vững, tác giả nêu lên một số khuyến nghị sau:

Thứ nhất, Nhà nước cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến BĐS; có các biện pháp cụ thể hỗ trợ nhằm khơi thông cho các dự án nhà ở thương mại giá bình dân, nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân trong các khu công nghiệp, khu chế xuất; rà soát và bổ sung chính sách phù hợp tạo điều kiện cho phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, đáp ứng nhu cầu nâng cao đời sống của người dân.

Thứ hai, kết hợp chặt chẽ chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ, thực hiện chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, quản lý chặt chẽ giá cả, thị trường; thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt, an toàn, thận trọng; ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế.

Thứ ba, khuyến khích thu hút đầu tư, phát triển sản xuất, tạo việc làm cho người lao động; đảm bảo an sinh xã hội.

Thứ tư, tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra, kiểm toán để kịp thời xử lý những sai phạm, tháo gỡ những vướng mắc cho thị trường BĐS.

Thứ năm, xây dựng hệ thống thông tin thị trường BĐS, đảm bảo công khai minh bạch thông tin.

Thứ sáu, mở rộng tín dụng BĐS một cách hợp lý; kiểm soát chặt chẽ tình hình huy động vốn của các nhà đầu tư BĐS, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, kịp thời xử lý những sai phạm nhằm tránh tình trạng đầu cơ, thao túng thị trường.

Thứ bảy, có sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý Nhà nước, các tổ chức xã hội, nghề nghiệp, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, các nhà đầu tư và môi giới BĐS trong việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy luật của thị trường.

Kết luận

Phát triển thị trường BĐS lành mạnh, bền vững tạo điều kiện cho phát triển kinh tế - xã hội. Nhờ vào sự lãnh đạo kiên quyết, sáng tạo của Chính phủ, của các Bộ, ngành và các địa phương cùng với sự đồng lòng của cộng đồng doanh nghiệp, những khó khăn lớn nhất đã phần nào được khắc phục, bởi sự đổi mới của hệ thống pháp luật về đất đai, về kinh doanh BĐS và về nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân.

Tài liệu tham khảo:

Báo điện tử VietnamPlus, ngày 4/5/2022, <https://www.vietnamplus.vn/bo-xay-dung-bds-vietnam-van-la-diem-sang-thu-hut-nha-dau-tu-ngoai/788124.vnp>.

Trần Thị Kim Chi (2024), “Thị trường bất động sản ở Việt Nam và tác động của Luật đất đai sửa đổi”, Tạp chí Tài chính online.

Nghị quyết 18/TW, ngày 16/6/2022 về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

Tapchicongsan.org.vn/web/guest/nguyen-cuu/-/2018/827041/phan-trien-thi-truong-bat-dong-san-ben-vung-tai-viet-nam.

Tạp chí điện tử VnEconomy, “Thị trường bất động sản năm 2023: Hướng về nhu cầu thật, tác giả Huyền Ngân.

Thông cáo Báo chí: Công bố Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý 3/2024- “Tăng nhiệt hay tạo nhiệt”.