

MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ THúc ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TS. Nguyễn Thị Hằng*

Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội; ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng và đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế. Quản lý, phát triển lành mạnh, bền vững thị trường này, góp phần quan trọng để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, tạo thuận lợi trong việc thu hút các nguồn đầu tư cho phát triển, đóng góp thiết thực vào quá trình đô thị hóa và xây dựng nông thôn mới theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Bài viết khái quát thực trạng về thị trường bất động sản Việt Nam. Qua đó, đề xuất một số khuyến nghị nhằm thúc đẩy phát triển bền vững thị trường này, góp phần phát triển kinh tế - xã hội Việt Nam trong bối cảnh mới.

• Từ khóa: thị trường bất động sản; phát triển bền vững, giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

The real estate market plays an important role in socio-economic development; stabilizing the macro-economy, controlling inflation, promoting growth and ensuring major balances of the economy. Managing and developing this market healthily and sustainably makes an important contribution to promoting socio-economic development, facilitating the attraction of investment sources for development, making practical contributions to the urbanization process and building new rural areas towards industrialization and modernization of the country. The article summarizes the current situation of the Vietnamese real estate market. Thereby, it proposes a number of recommendations to promote the sustainable development of this market, contributing to the development of Vietnam's socio-economy in the new context.

• Key words: real estate market; sustainable development, solutions to promote the development of the real estate market.

Ngày gửi bài: 15/12/2024

Ngày gửi phản biện: 02/01/2025

Ngày nhận và sửa sau phản biện: 15/01/2025

Ngày chấp nhận đăng: 24/01/2025

DOI: <https://doi.org/10.71374/jfar.v25.i281.02>

Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) là nơi diễn ra các hoạt động giao dịch mua, bán hàng hóa BDS. Đối tượng chính có liên quan đến thị trường BDS, bao gồm người mua, người bán và có thể có những người môi giới. Đây là một loại thị trường cạnh tranh không hoàn hảo và dễ nảy sinh tình trạng độc quyền, đồng thời rất cần các dịch vụ trung gian.

Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội; ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm

soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng và đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế; có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính, tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng và thị trường lao động... Trong những năm qua, thị trường BDS Việt Nam đã có những đóng góp tích cực vào quá trình phát triển nền kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực đạt được, thị trường này cũng đã bộc lộ những hạn chế, bất cập, tiềm ẩn nhiều rủi ro, điển hình là cơ cấu hàng hóa BDS chưa thực sự hợp lý, giá sản phẩm BDS chưa phản ánh đúng thực tế, đặc biệt là còn rất cao so với thu nhập của người dân; cơ sở dữ liệu thông tin về BDS chưa đầy đủ, thiếu đồng bộ, thiếu minh bạch, không có độ tin cậy cao...

Để thực sự góp phần vào việc phát triển kinh tế - xã hội bền vững, việc nghiên cứu khái quát thực trạng của thị trường này là cần thiết nhằm thấy được những hạn chế, bất cập của sự vận hành của thị trường trong thời gian qua. Từ đó, đề xuất một số giải pháp thúc đẩy phát triển thị trường lành mạnh, bền vững.

1. Khái quát thực trạng thị trường BDS mấy năm gần đây

Về nguồn cung BDS: Trong năm 2021, các dự án BDS mới được cấp phép tiếp tục giảm so với những năm trước, nhất là loại nhà ở dành cho người thu nhập thấp còn nhiều bất cập. Trong đó, cả nước có 252 dự án nhà ở thương mại với 99.958 căn hộ được cấp phép (bằng khoảng 34% so với năm 2020), 1.046 dự án với 299.075 căn hộ căn hộ đang được triển khai xây dựng (bằng 88,5% so với năm 2020), 172 dự án đã hoàn thành xây dựng (bằng 59,7% so với năm 2020). Số lượng dự án và căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của cả nước có 350 dự án, với 113.926 căn hộ (tăng 13.000 căn so với năm 2020);

* Trường ĐH Công nghệ Thông tin và Truyền thông- ĐH Thái Nguyên; email: nthang@ictu.edu.vn

Về lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ, chung cư, đất nền: Cả nước có 282.105 giao dịch thành công. Trong mấy tháng đầu năm 2022, nhờ có tín hiệu lạc quan của kinh tế vĩ mô, nhu cầu nhà ở của dân cư còn ở mức rất cao. Theo Bộ Xây dựng, trong quý 1/2022 cả nước có 56 dự án với 10.357 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; có 153.537 giao dịch đất nền thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 242% so với quý 4 năm 2021.

Về giá BĐS: Có xu hướng tăng lên. Nếu như giá căn hộ bình dân tại quý 1/2022 có mức từ 25-30 triệu/m², căn hộ chung cư trung cấp giá từ 30 triệu/m² - dưới 50 triệu/m², căn hộ cao cấp trên 50 triệu/m² thì ngay từ đến quý 2/2022 đến nay giá bình quân đã tăng lên đáng kể, từ 10-50%. Trong khoảng thời gian từ 3 tháng cuối năm 2022, thị trường BĐS ở Việt Nam hầu như không có các giao dịch, thị trường đóng băng, 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. Tình trạng chủ đầu tư bỏ cọc tại dự án đất Thủ Thiêm, nhiều ngân hàng thương mại liên tục tăng lãi suất cho vay, thắt chặt tín dụng BĐS; Hà Nội siết chặt việc tách thửa, chia lô, bán nền; Chủ tịch Tập đoàn Tân Hoàng Minh và Tập đoàn Vạn Thịnh Phát bị bắt do vi phạm trong phát hành trái phiếu, hàng loạt các công ty BĐS cắt giảm nhân sự; các giao dịch môi giới giảm nhanh theo từng quý. Nếu như quý 2/2022 giao dịch giảm 28%, thì quý 3 tỷ lệ này đã tăng lên 43% và quý 4/2022 tiếp tục tăng lên 62%. Kênh huy động vốn qua trái phiếu giảm mạnh, lần lượt từ quý 1/2022 là hơn 28 nghìn tỷ đồng, quý 2 còn hơn 10 nghìn tỷ đồng và quý 3 còn gần 5 nghìn tỷ đồng; giá cả BĐS tăng quá cao so với thu nhập của người dân. Theo đánh giá của các nhà môi giới về giá BĐS, có 29% người đánh giá là giá quá cao, 22% người đánh giá là khá cao; chỉ có 46% nhà môi giới đánh giá ở mức giá hợp lý. Doanh nghiệp BĐS gặp quá nhiều khó khăn, doanh thu giảm, dẫn đến lợi nhuận giảm sút lớn, ít nhất là giảm 8%, trung bình giảm từ 45-47%, thậm chí có những doanh nghiệp giảm 61% lợi nhuận. Tình trạng này dẫn đến buộc doanh nghiệp phải ngừng hoạt động hoặc cắt giảm nhân sự; quy mô nhân sự của sàn giao dịch giảm rất mạnh, có đến 61% nhà môi giới đánh giá là nhân sự giảm.

Người mua gặp nhiều khó khăn trong việc mua BĐS, bởi lạm phát, giá BĐS cao, lãi suất vay cao. Các phân khúc đều có xu hướng trầm lắng; giao dịch về loại BĐS bán ra như nhà ở riêng lẻ, chung cư và đất nền tại Hà Nội có xu hướng giảm, mảng cho thuê BĐS đã có sự phục hồi nhưng chậm.

Nguyên nhân: Nguyên nhân chủ yếu làm cho thị trường BĐS trầm lắng là do hàng loạt chính sách vĩ mô thắt chặt tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp... Sự vướng mắc về tính pháp lý chưa được tháo gỡ một cách triệt để, khiến cho thị trường rơi vào trạng thái trầm lắng.

2. Một số hạn chế, bất cập của thị trường bất động sản

Thứ nhất, khung pháp lý liên quan đến thị trường BĐS còn bất cập, chưa phù hợp với thực tiễn; một số thủ tục có liên quan như các thủ tục liên quan đến đầu tư BĐS còn chưa được tập trung mà quy định rải rác ở nhiều văn bản pháp luật khác nhau và đôi khi còn chồng chéo hoặc mâu thuẫn gây nên tình trạng kéo dài thời gian hoàn thành thủ tục đầu tư, làm mất nhiều cơ hội cho các đối tượng kinh doanh BĐS.

Thứ hai, công tác quản lý Nhà nước về đất đai, về kinh doanh BĐS còn nhiều bất cập, chưa quản lý được một cách chặt chẽ, gây nên tình trạng tiêu cực, ảnh hưởng không ít đến sự phát triển của thị trường này; việc triển khai thực hiện Luật đất đai cũ, gặp nhiều khó khăn, chồng chéo, mâu thuẫn, dẫn đến hiệu quả của việc khai thác nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế còn hạn chế; chất lượng quy hoạch đất đai của nhiều địa phương còn thấp, thiếu đồng bộ, thiếu tầm nhìn, chưa theo kịp tốc độ phát triển kinh tế - xã hội, tốc độ đô thị hóa. Điều này, làm gia tăng hiện tượng vi phạm, tiêu cực; giá cả BĐS không phản ánh giá trị thực, biến động tăng cao, khó kiểm soát bởi tình trạng “thổi giá”, gây hỗn loạn thị trường;

Thứ ba, tình trạng phát triển các dự án BĐS ở một số địa phương không tuân thủ theo quy hoạch và kế hoạch, chưa phù hợp với thị trường.

Thứ tư, việc không quy định kinh doanh BĐS phải qua sàn giao dịch, vô tình đã tạo nên sự hình thành các “Dự án ma”, tạo thuận lợi cho các đối tượng lừa đảo, gây tổn thất tài sản của khách hàng và Nhà nước không quản lý được, gây thất thoát nguồn thu từ BĐS cho ngân sách Nhà nước; thủ tục đầu tư dự án BĐS còn nhiều bất hợp lý, gây rào cản lớn về tiến độ cấp phép đầu tư.

3. Một số khuyến nghị

Để khắc phục những hạn chế, bất cập của thị trường BĐS, nhằm thúc đẩy thị trường này phát triển an toàn, bền vững cần thực hiện một số giải pháp dưới đây:

Thứ nhất, rà soát khung khổ pháp lý liên quan để thấy được những bất hợp lý, gây cản trở và tiêu cực, ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS, trên cơ sở đó, xây dựng được các chính sách phù hợp, hiệu quả cả trước mắt và lâu dài, đảm bảo sự liên thông, an toàn, lành mạnh; đa dạng nguồn vốn cho thị trường; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho các cấp để xác định rõ trách nhiệm của từng cấp quản lý;

Thứ hai, đánh giá chính xác về cung - cầu bất động sản. Theo đó, các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan, cần thiết tổ chức các cuộc khảo sát quy mô lớn trong cả nước, từng vùng, địa phương nhằm đánh giá chính xác tình hình cung-cầu về BĐS; xác định rõ các phân khúc thị trường, đánh giá nguồn cung BĐS; phát triển hạ tầng chiến lược nhằm tạo không gian phát triển mới, thúc đẩy việc hình thành các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu đô thị mới; xác định các nhu cầu BĐS của các đối tượng như BĐS công nghiệp, nhà ở cho công nhân các khu công nghiệp, khu chế xuất, nhà ở của người có thu nhập thấp. Từ đó, xây dựng chính sách hợp lý để thúc đẩy theo từng phân khúc thị trường và phát triển chung toàn thị trường;

Thứ ba, mở rộng tín dụng một cách hợp lý, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trong công tác tín dụng để tránh thất thoát, lừa đảo.

Trên cơ sở đẩy mạnh phát triển hệ sinh thái BĐS an toàn, lành mạnh, bền vững, cần thiết phải mở rộng tín dụng một cách hợp lý, không siết chặt quá để đảm bảo các đối tượng kinh doanh BĐS có đủ nguồn tài chính cho kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, cần có sự tăng cường kiểm tra, giám sát, chủ động phát hiện và xử lý kịp thời những kẽ hở, những vi phạm theo đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo các hành vi kinh doanh đúng Luật để tránh thất thoát, tổn thất vốn tín dụng; kết hợp hài hòa chính sách tài khóa với chính sách tiền tệ, thực hiện chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt, thận trọng, an toàn; quản lý chặt chẽ giá cả, thị trường;

Thứ tư, tăng cường thu hút đầu tư, thúc đẩy sản xuất kinh doanh, tạo việc làm cho người lao động; ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát tốt lạm phát và đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế.

Thứ năm, tăng cường kiểm tra, thanh tra và kiểm toán đối với thị trường BĐS. Theo đó, các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan như các cơ quan thanh tra, kiểm toán định kỳ phải tổ chức kiểm tra, thanh tra, kiểm toán để kịp thời phát hiện những sai phạm, đánh giá đúng nguyên nhân nhằm tháo gỡ khó khăn, xử lý đúng việc, đúng người nhằm bảo vệ thị trường, bảo vệ nhân sự và tạo cho thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh và bền vững.

Thứ sáu, xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai.

Thứ bảy, tăng cường kiểm soát tình hình huy động vốn của các DN BĐS và cá nhân kinh doanh BĐS nhằm tránh tình trạng đầu cơ, thao túng thị trường. Theo đó, các quy định về chào bán, về giao dịch chứng khoán riêng lẻ trên thị trường chứng khoán cần được quy định chặt chẽ, phù hợp thông qua việc sửa đổi, chỉnh sửa

Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 21/12/2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế. Phối hợp giữa Bộ Tài chính và Ngân hàng Nhà nước trong việc kiểm tra, giám sát sự tuân thủ pháp luật về phát hành, đầu tư về cung cấp dịch vụ trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là phát hành trái phiếu riêng lẻ của các doanh nghiệp BĐS, của Tổ chức tín dụng có liên quan đến các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, các doanh nghiệp phát hành không có tài sản đảm bảo nhằm tránh tình trạng không có khả năng thanh toán lãi trái phiếu cho trái chủ..., gây hỗn loạn thị trường.

Thứ tám, nghiên cứu hoàn thiện các quy định hiện hành liên quan đến chính sách đấu giá quyền sử dụng đất, chính sách thuế BĐS phù hợp với thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội để góp phần khuyến khích sử dụng nhà, đất hợp lý, hiệu quả, hạn chế tình trạng đầu cơ BĐS. Theo đó, cần thiết phải chỉnh sửa các quy định chặt chẽ, có cơ sở pháp lý trong đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tránh tình trạng gây hỗn loạn các phiên đấu giá để trục lợi; có chính sách đánh thuế cao hơn đối với những BĐS của những người có nhiều nhà ở, đất ở...

Thứ chín, thúc đẩy nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân. Các địa phương trong cả nước rà soát, công khai quy hoạch, bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định của pháp luật. Đối với các dự án khu đô thị, các dự án nhà ở cần thiết phải dành 20% quỹ đất cho nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân trên địa bàn nhằm thực hiện tốt chính sách an sinh xã hội; xây dựng quy chế hợp lý, đảm bảo đúng cho các đối tượng được mua nhà ở xã hội, tránh hiện tượng những người lẽ ra trong đối tượng được mua nhà xã hội nhưng lại không được mua, những người không đúng đối tượng được mua lại mua được, gây tình trạng mất công bằng và không ổn định xã hội.

Rà soát các dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai, để hoang hóa nhiều năm; sử dụng sai mục đích, lãng phí đất để có hướng xử lý phù hợp nhằm tăng cường hiệu quả sử dụng đất đai.

Kết luận: Các khuyến nghị nhằm phát triển thị trường BĐS cần được thực hiện một cách đồng bộ, các cơ quan quản lý Nhà nước, các địa phương, Bộ, ngành cần có sự phối hợp chặt chẽ trong chỉ đạo, điều hành quản lý thị trường theo đúng pháp luật hiện hành; phát hiện kịp thời những hiện tượng tiêu cực làm ảnh hưởng đến chất lượng phát triển của thị trường này.

Tài liệu tham khảo:

Bộ Tài chính, Công thông tin điện tử, "Thị trường bất động sản Việt Nam - Thực trạng và giải pháp".

Báo Chính phủ điện tử, "Một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững".

Trần Thị Kim Chi (Thị trường bất động sản ở Việt Nam và tác động của Luật Đất đai sửa đổi", Tạp chí Tài chính online ngày 06/12/2024.

Nguyễn Mạnh Hùng (Thị trường Bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp", Trường đại học Nam Cần Thơ.

UBCK nhà nước (2020), Báo cáo tổng kết các năm từ 2016-2020.