

MỘT SỐ ĐỀ XUẤT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG HOẠCH ĐỊNH CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM THỜI GIAN TỚI

Ngô Tuấn Anh*

Thông qua đánh giá thực trạng thị trường bất động sản, hoạt động hoạch định chính sách quản lý nhà nước về thị trường bất động sản của Việt Nam trong những năm qua, tác giả rút ra những tồn tại, hạn chế đối với hoạt động hoạch định chính sách quản lý nhà nước đối với lĩnh vực này. Nghiên cứu cũng đưa ra một số đề xuất đối với hoạt động hoạch định chính sách quản lý nhà nước về thị trường bất động sản trong thời gian tới theo hướng tuân theo các quy luật của kinh tế thị trường.

Từ khóa: Bất động sản, chính sách quản lý nhà nước, thị trường bất động sản, quản lý nhà nước về thị trường bất động sản.

1. Giới thiệu

Thị trường bất động sản cùng với thị trường vốn và thị trường lao động có vai trò đặc biệt quan trọng trong cơ cấu thị trường của nền kinh tế, sự bất ổn xảy ra với bất cứ thị trường nào đều tác động tiêu cực đến các thị trường khác và toàn bộ nền kinh tế. Thực tế đã chứng minh các tác động tích cực lẫn tiêu cực của thị trường này tới các nền kinh tế trên thế giới, từ các nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản tới các nước nhỏ như Việt Nam trong suốt nửa thế kỷ qua.

Việt Nam cũng vậy, nền kinh tế đang phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, đặc biệt đối với thị trường bất động sản trong những năm qua, biểu hiện là tồn kho bất động sản cực lớn, nợ xấu ngày càng tăng cao, mặc dù Quốc hội, Chính phủ và các nhà đầu tư đã có nhiều biện pháp tháo gỡ nhưng kết quả không mấy khả quan. Năm 2013, mặc dù giá bất động sản tại các Thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh... đã giảm 30- 35% so với mức đỉnh điểm tại một số khu đô thị, thị trường bất động sản vẫn dư thừa nguồn cung và không bán được hàng. Nợ xấu bất động sản đã gây ra tình trạng nợ xấu đối với nhiều ngành kinh tế khác, không tháo gỡ được khó khăn cho thị trường bất động sản thì các thị trường khác cũng không giải toả được. Giải quyết được hàng tồn kho thì mới giải quyết được tính thanh khoản của doanh nghiệp, từ đó giải quyết được nợ xấu của

doanh nghiệp, dẫn đến giải quyết được nợ xấu của ngân hàng, đây chính là nút thắt của nền kinh tế hiện nay.

Sự yếu kém của nền kinh tế nói chung và khó khăn của thị trường bất động sản nói riêng gây ra bởi nhiều nguyên nhân, cả khách quan lẫn chủ quan, nhưng rõ ràng có sự yếu kém trong hoạt động quản lý nhà nước, yếu kém trong hoạch định chính sách quản lý nhà nước, nhiều chính sách được ban hành không phù hợp với thực tế khi Việt Nam đã hội nhập sâu rộng, trở thành thành viên của WTO và đang xây dựng kinh tế thị trường. Do đó, các chính sách quản lý nhà nước về kinh tế nói chung và quản lý thị trường bất động sản nói riêng phải phù hợp với các quy luật của kinh tế thị trường.

2. Thị trường bất động sản năm 2013 và hoạt động hoạch định chính sách quản lý nhà nước về thị trường bất động sản trong thời gian qua

2.1. Về nợ xấu và tồn kho bất động sản

Trước khó khăn hiện tại, Quốc hội, Chính phủ và các doanh nghiệp đều quyết tâm giải cứu trường bất động sản bằng một loạt các quyết sách quan trọng, như ban hành các cơ chế chính sách tháo gỡ, tung ra gói giải cứu nợ xấu 30000 tỷ đồng, thành lập Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) nhằm giải cứu nợ xấu... Tuy nhiên, kết quả đạt được không mấy khả quan. Đầu năm 2013, thị trường bất động sản tại các thành phố lớn vẫn âm

đạm, dù giá tiếp tục giảm, nhưng tính thanh khoản vẫn thấp, chỉ có điểm sáng ở phân khúc căn hộ chung cư có giá trên 10 triệu đồng/m², diện tích nhỏ và nhà ở đã hoàn thiện có giao dịch tăng. Khi thị trường bất động sản gặp khó khăn, hiện tượng đầu cơ, làm giá, tâm lý đám đông sẽ giảm thiểu, khi đó thị trường sẽ bị chi phối mạnh hơn bởi quy luật cung cầu, những phân khúc bất động sản vẫn chưa được đưa về giá thị trường sẽ tiếp tục khó khăn và sẽ còn khó khăn hơn nữa, giá sẽ tiếp tục giảm trong năm 2013, đánh giá chung thì giá sẽ tiếp tục giảm trong năm 2013 vì Cung vẫn tăng nhiều hơn Cầu.

Về nợ xấu: Có nhiều số liệu khác nhau về nợ xấu được đưa ra, đây là điều hoàn toàn bình thường, thế nào là xấu nhiều khi khó đoán định, số liệu công bố thế nào thuộc phạm vi của doanh nghiệp nên khó can thiệp, các cơ quan quản lý nhà nước thu thập số liệu từ nguồn nào... Thực tế hiện nay, khi các tổ chức tín dụng hay doanh nghiệp coi một khoản nợ là nợ xấu, thực tế nó đã rất xấu rồi, nếu khoản nợ xấu này còn chưa giải quyết được trong khoảng thời gian dài thì nó còn xấu hơn rất nhiều.

Theo (*Báo cáo nợ xấu không đúng 2013*) cho biết: theo Ngân hàng nhà nước (NHNN), tính đến ngày 28/2/2013, tỷ lệ nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản giảm xuống chỉ còn 5,68%, cao hơn so với mức 5,39% tại thời điểm 31/12/2012. Tuy nhiên, Ủy ban giám sát tài chính quốc gia cho rằng, diễn biến nợ xấu của ngành này phản ánh không đúng với biến động của thị trường bất động sản. Theo cơ quan này, tính đến cuối tháng 4/2013, tỉ lệ nợ xấu của bất động sản thuộc nhóm cao nhất với con số 11,4%. Với số liệu công bố hiện nay, con số nợ xấu rất khác nhau và các suy diễn qua đó cũng khác nhau. Thông thường, ở các nước, số nợ xấu thể hiện khoảng 1% trên tổng dư nợ đã bị coi là nhiều, đến 2% là báo động, 3% là trường hợp ngoại lệ.

Về hàng tồn kho: Theo (*Tồn kho bất động sản giảm còn 108 nghìn tỷ đồng 2013*) cho biết: căn cứ số liệu thống kê của Bộ Xây dựng tính đến hết tháng 3/2013, số lượng hàng tồn kho bất động sản trên 125 nghìn tỷ đồng trong đó tồn kho căn hộ chung cư khoảng 65 nghìn tỷ, đất nền khoảng 6 nghìn tỷ... tính đến tháng 6/2013 giá trị hàng tồn kho bất động sản đã giảm xuống còn 108 nghìn tỷ đồng tương ứng 15%, nguyên nhân việc hàng tồn kho bất động sản giảm là do một phần căn hộ đã được giải phóng trong đó tập trung ở phân khúc dự án có giá bình

dân, quy mô diện tích nhỏ. Đặc biệt, xu hướng nợ vay ngày càng lớn bất chấp doanh thu và lợi nhuận sụt giảm mạnh. Với việc hàng tồn kho của các doanh nghiệp ngày càng tăng chi phí lãi suất được vốn hóa sẽ làm cho giá thành bất động sản ngày càng tăng. Điều này tiềm ẩn nguy cơ thị trường bất động sản sụp đổ trong tương lai.

Tuy số liệu còn chưa thống nhất, những thực tế cho thấy rằng, thị trường bất động sản đang tồn tại 2 vấn đề là hàng tồn kho lớn và nợ xấu cao, dẫn đến tình trạng trên bởi nhiều nguyên nhân, như:

Thứ nhất, thị trường bất động sản phát triển mất cân đối, đặc biệt đối với đất biệt thự và chung cư cao cấp. Sự phát triển lệch lạc của thị trường dẫn đến sự phân bổ nguồn lực không có hiệu quả. Tình trạng mất thanh khoản trong phân khúc bất động sản cao cấp, nhà đầu tư thiếu vốn, người tiêu dùng thiếu niềm tin vào thị trường, thiếu cung nhà ở giá rẻ xảy ra ở hầu hết các đô thị.

Thứ hai, kiểm soát luồng vốn lưu chuyển đối với thị trường bất động sản còn hạn chế, luồng vốn nhiều khi không đến được đúng địa chỉ, dẫn đến không hiệu quả, gây lãng phí nguồn lực. Do vậy, có thể đánh giá chính sách tài chính bất động sản còn nhiều yếu kém, bất cập.

Thứ ba, các thông tin về bất động sản không đầy đủ, thiếu minh bạch nên nhà đầu tư cũng như người dân khó khăn khi tiếp cận. Những hạn chế này đã gây tác động tiêu cực đến sự phát triển của nền kinh tế nói chung và mất đi lòng tin của người dân, nhà đầu tư. Sự tăng giá phi lý trên thị trường bất động sản thời gian trước là do tình trạng dòng vốn đầu cơ ào ạt đổ vào thị trường này với hy vọng thu lời nhanh, đẩy giá bất động sản tăng quá cao và hậu quả là dẫn đến bong bóng bất động sản.

2.2. Về hoạt động hoạch định chính sách quản lý nhà nước

Hệ thống công cụ quản lý vĩ mô đối với thị trường bất động sản là một chỉnh thể thống nhất của các quan điểm, chiến lược, giải pháp, phương tiện cụ thể được Chính phủ sử dụng trong quá trình hiện thực hoá các mục tiêu đã đặt ra. Hiện nay, quản lý thị trường bất động sản dựa trên những loại công cụ chính sau: các công cụ pháp luật về đất đai, bất động sản; các công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; các công cụ tài chính bất động sản; các công cụ quản lý hành chính.

2.2.1. Công cụ luật pháp

Chính sách quản lý bất động sản được quan tâm đúng với tầm quan trọng của nó đối với nền kinh tế. Trong khoảng thời gian từ năm 2004-2011, Việt Nam đã ban hành hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản tương đối đồ sộ, khoảng gần 100 các văn bản quy phạm pháp luật quan trọng như Luật, Nghị quyết, thông tư, quyết định... trong đó có nhiều Luật quan trọng như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng... điều chỉnh phần lớn các hoạt động trong lĩnh vực này.

2.3. Công cụ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Đặng Hùng Võ (2013) cho rằng mặc dù Quốc hội, Chính phủ và các ngành đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về lập, phê duyệt và quản lý các loại quy hoạch tạo ra khung khổ pháp lý cho việc xây dựng và quản lý các quy hoạch hiện có, như Nghị định số 92/2006/NĐ-CP, ngày 07/9/2006 về lập, phê duyệt và quản lý quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội; Nghị định số 04/2008/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 92; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, ngày 13/8/2009 sửa đổi, bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo hướng mỗi cấp quy hoạch chỉ quan tâm tới một số chỉ tiêu sử dụng đất nhất định; Luật Đất đai năm

Bảng 1: Một số văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản

Số TT	Hình thức văn bản	Số, ký hiệu văn bản	Nội dung
Văn bản do Quốc hội ban hành			
1	Luật	56/2005/QH11	Nhà ở
2	Luật	63/2006/QH11	Kinh doanh bất động sản
3	Luật	34/2009/QH12	Sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai.
Văn bản do Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ ban hành			
4	Nghị định	153/2007/NĐ-CP	Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản
5	Nghị quyết	06/2004/NQ-CP	Về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản
6	Chỉ thị	11/2007/CT-TTg	Triển khai thi hành Luật Kinh doanh bất động sản
7	Chỉ thị	01/2008/CT-TTg	Về một số giải pháp đẩy mạnh phát triển và quản lý thị trường bất động sản
Văn bản do Bộ Xây dựng ban hành			
8	Thông tư	13/2008/TT-BXD	Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản
9	Thông tư	12/2011/TT-BXD	Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 74/2005/NĐ-CP ngày 07/6/2005 của Chính phủ về phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Nguồn: Tổng hợp của tác giả (2013).

2003 đã tập trung nỗ lực vào hoàn chỉnh hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai; Sau khi Luật Đất đai năm 2003 được thông qua, Quốc hội cũng đã thông qua quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011- 2015 cấp quốc gia... cho thấy riêng lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có nhiều văn bản quy phạm pháp luật quy định cho thấy khó có sự thống nhất trong lĩnh vực quản lý này.

Cao Văn Bản (2013) tin rằng các quy định trong hệ thống văn bản pháp luật hiện hành cũng còn bộc lộ những hạn chế về hiệu lực pháp lý, thiếu các quy định đảm bảo độ tin cậy và tính khả thi của các quy hoạch được phê duyệt, dẫn đến công tác quy hoạch còn nhiều bất cập, thiếu tầm nhìn xa, thiếu tính dự báo; từ đó dẫn đến các quy hoạch sẽ rời rạc, chấp vá, thiếu liên kết, kém bền vững, không hiệu quả, gây lãng phí về cơ hội, tài nguyên, đất đai, vốn đầu tư, nguồn nhân lực.

2.4. Công cụ tài chính bất động sản

Các công cụ của chính sách tài chính luôn có vai trò cực kỳ quan trọng trong việc tạo vốn, nguồn lực cho phát triển kinh tế- xã hội. Thị trường bất động sản cũng không là ngoại lệ, và được qui định trong nhiều văn bản quy phạm pháp luật khác nhau như Luật đất đai, Luật xây dựng... Trước bối cảnh thị trường bất động sản sụt giảm kéo dài, Quốc hội, Chính phủ và các ngành đã ban hành nhiều chủ trương, chính sách lớn nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, như: Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu; Thông tư số 228/2012/TT- BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 27/12/2012 quy định rõ về việc huy động vốn, thành lập, quản lý và giám sát hoạt động của Quỹ Đầu tư bất động sản, công ty đầu tư chứng khoán bất động sản và nêu rõ vai trò của ngân hàng giám sát cũng như tổ chức thẩm định giá. Hành lang pháp lý cho Quỹ Đầu tư bất động sản còn được xác định tại Điều 91 Nghị định 58/2012/NĐ-CP quy định bất động sản được phép đầu tư phải ở Việt Nam với mục đích cho thuê hoặc để khai thác nhằm mục đích thu lợi tức ổn định. Chính sách quản lý điều hành giá đất là công cụ của Nhà nước để thực hiện các chính sách tài chính đối với đất đai như thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập

từ chuyển quyền sử dụng đất, thuế sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về đất, lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ. Do đó, việc xác định giá đất phải đảm bảo nguyên tắc: Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường cũng được Chính phủ và các địa phương quan tâm, thực hiện. Điển hình, như Ủy ban Nhân dân (UBND) Thành phố Hà Nội vừa ban hành Quyết định số 27/2013/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành từ 28/7/2013 về quy định chi tiết việc xác định giá đất ở, giá bán nhà tái định cư (TĐC) làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn. Theo đó, trong trường hợp xác định giá đất ở làm căn cứ để bồi thường hỗ trợ, nếu giá đất ở do UBND Thành phố Hà Nội quy định tại thời điểm sau thông báo thu hồi đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường... điều này thể hiện quyết tâm của các cấp, các địa phương thông qua hoạch định chính sách tài chính sẽ giúp thị trường bất động sản phát triển ổn định trong tương lai.

2.5. Công cụ quản lý hành chính

Nội dung của quản lý hành chính đối với thị trường bất động sản rất rộng, chủ yếu nhất là quản lý khai thác, xây dựng bất động sản; quản lý thị trường bất động sản; quản lý thu nhập bất động sản và quản lý quyền tài sản bất động sản. Đây là hệ thống văn bản hành chính quy định thủ tục tạo lập, giao dịch, chuyển nhượng quyền liên quan tới nhà đất, bất động sản đã được các cơ quan quản lý nhà nước ban hành trong suốt thời gian qua. Đơn giản hoá thủ tục hành chính cũng nằm trong chiến lược cải cách thủ tục hành chính của cả nước, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 02/2013/TT-BXD nhằm rút ngắn thủ tục hành chính nhằm giúp các doanh nghiệp chuyển đổi mục đích các dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội... Tuy nhiên, còn nhiều nỗi cộm, như tệ nạn tham nhũng, quan liêu, thủ tục hành chính rườm rà đang là trở ngại lớn cho sự phát triển, nỗi cộm xảy ra trong lĩnh vực tài nguyên đất đai, và đáng lo ngại là mức độ này càng tăng trong những năm gần đây.

2.6. Tồn tại, hạn chế đối với hoạch định chính sách quản lý nhà nước

Chính sách quản lý nhà nước còn thiếu, chưa đồng bộ, còn nhiều khoảng trống, thiếu nhất quán, chưa đáp ứng được nguyên tắc kinh tế thị trường,

thời gian ban hành chậm, như: Luật Kinh doanh bất động sản quy định “chủ đầu tư được huy động vốn khi xong cơ sở hạ tầng của dự án” trong khi Luật Nhà ở lại quy định “chỉ được huy động vốn khi xong móng”, quy định việc huy động vốn từ nhà đầu tư nước ngoài không rõ ràng dẫn đến tình trạng dự án của nhà đầu tư ngoại nhưng vốn lại chủ yếu huy động ở trong nước; chính sách phát triển thị trường nhà ở không có một lộ trình nhất quán; Luật Kinh doanh bất động sản không điều chỉnh hoạt động kinh doanh dịch vụ tài chính đối với thị trường bất động sản; Năm 2013, trước tình hình kinh tế khó khăn, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 02/2013/NQ-CP. Đồng thời, Bộ Xây dựng và Ngân hàng nhà nước đã ban hành các thông tư hướng dẫn Nghị quyết 02/2013/NQ-CP. Tuy nhiên, Nghị quyết 02/2013/NQ-CP được ban hành vào tháng 1/2013, đến tháng 5/2013, các thông tư hướng dẫn mới được ban hành. Cho đến nay, còn nhiều bất cập trong việc triển khai như tiêu chí để xác định đối tượng, trình tự thủ tục chưa rõ ràng. Những bất cập đối với các chính sách này cần chỉnh sửa ngay trong thời gian tới.

Tính minh bạch trong hoạch định chính sách và thông tin thị trường còn chưa cao, huy động sức mạnh cộng đồng trong việc hoạch định chính sách còn nhiều hạn chế.

Chính sách ban hành chưa đủ mạnh, thông thoáng để thu hút được nguồn lực từ bên ngoài cũng như cộng đồng, ví dụ kể từ khi Quốc hội cho phép người nước ngoài và Việt kiều mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đến nay mới chỉ có gần 500 trường hợp mua được nhà, chỉ bằng 0,5% đối tượng thuộc diện này đang sống và làm việc tại Việt Nam, cho người nước ngoài mua nhà là hình thức xuất khẩu tại chỗ, có thể giúp giải quyết hàng tồn kho ở thị trường cao cấp. Tại các nước như Thái Lan, Malaysia, Trung Quốc cho thấy việc khuyến khích người nước ngoài sở hữu bất động sản có thể hỗ trợ cho sự tăng giá ổn định của thị trường bất động sản.

3. Một số đề xuất đối với hoạt động hoạch định chính sách quản lý nhà nước về thị trường bất động sản Việt Nam trong thời gian tới

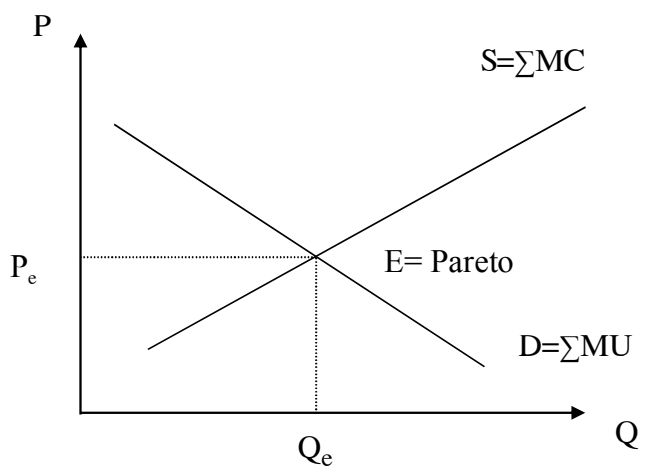
3.1. Chính sách quản lý nhà nước về thị trường bất động sản phải phù hợp các quy luật của kinh tế thị trường

Nguồn lực của nền kinh tế chỉ hữu hạn, khi thị trường này không mang lại hiệu quả cho nền kinh tế

thì cần thiết là nguồn lực đó phải được di chuyển sang các khu vực khác của nền kinh tế mang lại hiệu quả cao hơn, và tiêu chuẩn để đánh giá hiệu quả là sự phân bổ có hiệu quả các nguồn tài nguyên khan hiếm của xã hội. Hơn nữa, quản lý thị trường bất động sản cần tuân thủ quy luật cung cầu, để thị trường điều tiết, Chính phủ có vai trò quan trọng là khắc phục các khiếm khuyết của thị trường mà bản thân thị trường không tự khắc phục được, như tình trạng thông tin không hoàn hảo, do ngoại ứng, hàng hoá công cộng, do sức mạnh độc quyền và phân phối thu nhập không công bằng.

Vai trò của chính phủ là thúc đẩy hiệu quả và sự công bằng, các chính sách kinh tế nói chung đều hoặc nhằm vào mục tiêu làm cho nền kinh tế lớn lên, hoặc làm thay đổi cách thức phân chia nguồn lực của nền kinh tế. Khi nguồn lực của nền kinh tế là hữu hạn, thị trường vận hành theo quy luật cung cầu sẽ góp phần phân bổ nguồn lực có hiệu quả, khi đó thị trường sẽ đạt được điểm phân bổ hiệu quả (điểm E trên hình vẽ), không có hiện tượng dư thừa hoặc thiếu hụt hàng hoá. Đối với Việt Nam hiện nay, muốn xử lý dứt điểm, các giải pháp xử lý nợ xấu và tồn kho phải tuân theo cơ chế thị trường, như Công ty xử lý nợ xấu VAMC cần thiết phải mua nợ xấu của các tổ chức tín dụng theo giá và nguyên tắc thị trường, đối với các dự án bất động sản có tiềm năng sẽ được hỗ trợ, phối hợp với các tổ chức tín dụng cung cấp vốn để tiếp tục hoàn thiện, bán ra thị trường, các dự án không khả thi cần hết sức cân nhắc nếu hỗ trợ, bởi vai trò của Chính phủ là phân bổ nguồn lực hiệu quả dựa trên quy luật nguồn lực

Hình 1: Cân bằng thị trường cạnh tranh



Nguồn: của tác giả (2013).

là khan hiếm. Tóm lại, các chính sách hoạch định phải tuân theo quy luật và các nguyên tắc của kinh tế thị trường thì mới có hiệu quả.

3.2. Chính sách phát triển thị trường bất động sản cần được hoạch định gắn chặt với chính sách phát triển thị trường tài chính

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, lượng tiền lưu chuyển trên thị trường chủ yếu là vốn vay, đối với cả người mua và người bán. Nếu thị trường bất ổn sẽ ảnh hưởng lớn tới toàn bộ hệ thống. Bản chất hệ thống tài chính hết sức phức tạp, sự phá sản của người mua, bán sẽ lan toả đến toàn bộ nền kinh tế, tín dụng đen bùng nổ và chính phủ không kiểm soát được, nguy cơ đổ vỡ dây chuyền, những người nộp thuế và nguồn lực của nền kinh tế lại phải dồn vào cứu các tổ chức tín dụng thua lỗ... Do đó, cần có cơ chế giám sát chặt chẽ các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản thông qua kiểm soát luồng tiền, luồng vốn đến đúng địa chỉ, tránh tình trạng thất thoát vốn hoặc vốn được sử dụng không hiệu quả; cấm các loại hình đầu tư bất động sản gây ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của thị trường và phúc lợi xã hội trong dài hạn. Chính sách tài chính bất ổn, không quản lý được thị trường tài chính, hoặc chính phủ sử dụng sai các công cụ của chính sách tài chính – tiền tệ sẽ gây bất ổn nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

3.3. Hoạch định và phổ biến chính sách phải minh bạch

Trong một nền kinh tế đang trong quá trình chuyển đổi như Việt Nam, tình trạng thông tin không hoàn hảo trên thị trường là phổ biến vì các nguyên tắc kinh tế thị trường chưa được hoàn thiện, hệ thống pháp luật, các nguyên tắc ứng xử, đạo đức kinh doanh còn yếu kém. Ví dụ, thông tin về nợ xấu, tồn kho bất động sản có nhiều số liệu khác nhau thể hiện tính thiếu minh bạch của thị trường, khiến cho các nhà quản lý đưa ra những chính sách điều hành không hiệu quả. Tình trạng không minh bạch thông tin dẫn đến người bán không cung cấp đầy đủ thông tin cho khách hàng, Nhà nước chưa có các chế tài xử lý các hoạt động kinh doanh không lành mạnh dẫn đến người mua mất niềm tin vào người bán, tâm lý đám đông chi phối dẫn đến người mua rất khó đoán định, khi thị trường lên thì đua nhau mua, khi thị trường xuống thì đua nhau bán gây ra tình trạng hoảng loạn và bất ổn của thị trường. Do đó, minh bạch hoá thông tin đối với thị trường bất động sản

Việt Nam hiện nay là tiên quyết nhằm lấy lại niềm tin của người tiêu dùng, người tiêu dùng chỉ chịu bỏ tiền ra mua nhà khi họ biết chắc rằng tài sản của họ được đảm bảo, thông tin không bị che lấp bởi các nhà kinh doanh bất động sản, và ứng dụng công nghệ thông tin và truyền thông tạo là một giải pháp nâng cao tính minh bạch và hiệu quả của quản lý nhà nước cũng như hoạch định chính sách quản lý nhà nước về bất động sản, cho phép người dân có cơ hội tiếp cận với bộ máy chính quyền thông qua cơ chế “một cửa điện tử” (theo nghĩa “chỉ cần vào một cửa là được đáp ứng mọi yêu cầu từ bộ máy chính quyền”), các cơ quan nhà nước có thể phối hợp với nhau một cách dễ dàng để thực thi các quy trình nghiệp vụ quản lý nhà nước, tiến tới trở thành trung tâm của hệ thống chính phủ điện tử, và quản lý thị trường bất động sản là điểm nóng trong nền kinh tế hiện nay, càng cần đẩy mạnh ứng dụng phương thức hiện đại này.

Để chính sách được hoạch định có hiệu quả, tránh trường hợp khi ban hành chính sách, Chính phủ thường quan tâm đến lợi ích của mình nhiều hơn lợi ích của người dân và nhà đầu tư, yêu cầu tiên quyết là cần minh bạch trong hoạch định chính sách, có sự tham gia chặt chẽ của cộng đồng dân cư, các doanh nghiệp, những đối tượng được hưởng lợi trực tiếp từ chính sách. Cần nâng cao tính pháp lý, tính khả thi của hệ thống các văn bản quy hoạch từ chỗ công khai thông tin khi lập quy hoạch, phổ biến quy hoạch để mọi người biết, tham gia và tuân thủ. Nếu còn tình trạng cát cứ thông tin, thông tin bị che giấu thì sẽ dẫn đến tình trạng đầu cơ, làm giá, lợi ích nhóm phát sinh làm tổn hại đến người tiêu dùng và méo mó thị trường, vì mục tiêu của doanh nghiệp, nhà đầu tư là tìm kiếm và tối đa hoá lợi nhuận. Nếu thông tin đầy đủ, minh bạch, thị trường vận hành theo qui luật cung cầu sẽ xoá bỏ được các tồn tại trên.

3.4. Rà soát, hoàn thiện ngay hệ thống chính sách quản lý nhà nước về thị trường bất động sản

Tiến hành rà soát ngay hệ thống chính sách quản lý nhà nước về thị trường bất động sản, sửa chữa, bổ sung, làm mới chính sách nhằm khắc phục những tồn tại hạn chế trong thời gian qua đã làm cho thị trường bất ổn, ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế. Thị trường bất động sản liên quan đến nhiều thị trường khác trong nền kinh tế và quản lý nhà nước đối với thị trường này rất phức tạp. Do đó, để các

chính sách có sự đồng bộ cần phải có điểm quy chiếu, đó chính là các quy luật của kinh tế thị trường, cần có các chuẩn mực đối với hoạch định chính sách kinh tế nói chung và quản lý thị trường bất động sản nói riêng, tránh ý muốn tùy tiện của các cơ quan quản lý.

Ngoài ra, một vấn đề quan trọng đối với chính sách quản lý bất động sản là cần có các chế tài về xác lập quyền sở hữu đối với bất động sản và các điều kiện hợp đồng rõ ràng nhằm thu hút và bảo vệ các bên tham gia thị trường, khi đó người dân và nhà đầu tư trong và ngoài nước sẽ yên tâm khi

quyền sở hữu tài sản và thực hiện giao dịch. Khi quyền sở hữu được xác lập rõ ràng sẽ thu hút được các bên tham gia thị trường cũng như huy động được nguồn lực phát triển kinh tế, giảm các ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế mà Chính phủ phải can thiệp.

Phải có chế tài đủ mạnh nhằm điều tiết và bảo vệ các bên giao dịch. Hàng hoá cung cấp trên thị trường phải có chất lượng đạt yêu cầu, phù hợp với mục đích, phải đúng như mô tả của người bán và tuân thủ các cam kết giữa các bên. □

Tài liệu tham khảo:

- Cao Văn Bản (2013), ‘Nâng cao chất lượng lập và thẩm định quy hoạch’, *Tạp chí Kinh tế và Dự báo*, số 12(548), tr. 8-11.
- Chính phủ (2012), *Nghị định số 58/2012/NĐ-CP về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán*, ban hành ngày 20/7/2012.
- Chính phủ (2013), *Nghị quyết số 02/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu*, ban hành ngày 7/01/2103.
- Đặng Hùng Võ (2013), ‘Thống nhất thể chế về quy hoạch: Vấn đề cấp thiết cần làm ngay’, *Tạp chí kinh tế và dự báo*, số 9(545), tr.10-16.
- Báo cáo nợ xấu không đúng* (2013), truy cập ngày 10/8/2013, từ <http://npsc.gov.vn/tin-tuc/bao-cao-no-xau-bat-dong-san-khong-dung>>.
- Tồn kho bất động sản giảm còn 108 nghìn tỷ đồng* (2013), truy cập ngày 10/8/2013, từ <http://gafin.vn/20130730080530861p0c35/ton-kho-bat-dong-san-giam-con-108-nghin-ty-dong.htm>>.

Some suggestions for managing state policy on the Vietnam's real estate market in the coming time

Abstract:

This paper makes assessment of the real estate market and the state management policy on the market in Vietnam in recent years and indicates some limitations. The paper also provides some suggestions for policy making of state management of the real estate market in the coming time in accordance with the market economy rules.

Thông tin tác giả:

***Ngô Tuấn Anh**, Tiến sĩ kinh tế

- Nơi công tác: Khoa Kinh tế học – Đại học Kinh tế quốc dân

- Lĩnh vực nghiên cứu chính: Kinh tế vi mô

- Một số tạp chí tiêu biểu đã đăng bài của tác giả: *Tạp chí Kinh tế và phát triển*, *Tạp chí Thương mại*.

Email: ngotuananh@neu.edu.vn