

# THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA CHO GIAI ĐOẠN 2013 – 2015

**Ths. Nguyễn Quế Hà**

*Nhà xuất bản Giáo dục*

**TS. Nguyễn Minh Ngọc**

*Đại học Kinh tế Quốc dân*

*Email: minhngoc@poczta.fm*

*Bài viết tập trung vào việc rà soát các chính sách đã ban hành trong giai đoạn 2008 - 2012, nhằm đánh giá sơ bộ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp của chính sách đến thị trường bất động sản. Các chính sách được chia thành 4 nhóm chính bao gồm: đất đai và bất động sản; quản lý và phát triển thị trường bất động sản; tài chính – tín dụng; doanh nghiệp bất động sản. Bài viết cũng phân tích về khó khăn trước mắt và lâu dài trong việc tái cơ cấu và phục hồi thị trường. Bên cạnh đó, nhóm tác giả cũng dự báo 3 kịch bản diễn biến thị trường trong giai đoạn 2013 - 2015. Dựa trên thực trạng, nhóm tác giả đã đề xuất những giải pháp cần được thực hiện một cách đồng bộ và quyết liệt nhằm phục hồi thị trường bất động sản trong giai đoạn nghiên cứu.*

**Từ khóa:** Bất động sản; giải cứu thị trường; chính sách bất động sản; giải pháp cho thị trường bất động sản; phục hồi thị trường bất động sản; dự báo thị trường bất động sản.

## **1. Đặt vấn đề**

Hoạt động của thị trường bất động sản (BDS) trong khoảng thời gian từ năm 2008 đến nay đã bộc lộ rõ nét nhiều khuyết điểm trầm trọng, đang và sẽ là tâm điểm chú ý của cả xã hội trong giai đoạn 2013- 2015. Có nhiều nguyên nhân gây ra tình trạng này, cả khách quan lẫn chủ quan. Trong đó, chính sách của Nhà nước trong quản lý và phát triển thị trường BDS là một trong những nguyên nhân chính. Việc nghiên cứu để điều chỉnh, thậm chí cần thay đổi một cách căn bản một số chính sách có tác động lớn đến thị trường BDS là thực sự cấp thiết. Bên cạnh đó, việc chỉ ra các rào cản thị trường trong giai đoạn này, đồng thời đưa ra các dự báo thị trường có ý nghĩa quan trọng làm cơ sở để điều chỉnh chính sách.

Dưới tác động của chính sách được ban hành trong những năm gần đây, thị trường BDS đang chịu sự khủng hoảng thể hiện qua tình trạng “đóng băng” phần lớn các phân khúc hàng hóa trên phạm vi cả nước. Cần nhanh chóng tìm ra những giải pháp cấp

bách cho giai đoạn 2013 - 2015 để dần phục hồi thị trường BDS, giảm thiểu các tác động tiêu cực đến nền kinh tế. Có thể nhận thức rõ ràng rằng việc giải quyết vấn đề của thị trường BDS là đặc biệt quan trọng cho nền kinh tế trong bối cảnh hiện nay của Việt Nam.

## **2. Chính sách trong giai đoạn 2008- 2012**

Khung pháp lý ảnh hưởng đến thị trường bất động sản là rất rộng. Thực trạng của thị trường BDS hiện nay là hệ quả của công tác quản lý thị trường với các chính sách ban hành trong một giai đoạn dài từ đầu những năm 90 của thế kỷ trước. Tuy nhiên phạm vi bài viết chỉ tập trung vào những chính sách được ban hành từ năm 2009 đến nay. Đây là giai đoạn “trầm kha” nhất từ trước đến nay của thị trường, cũng như là giai đoạn mà các chính sách ban hành có sự “nhạy cảm” cao, tác động mạnh đến thị trường BDS.

### **2.1. Chính sách về đất đai, bất động sản**

Nhóm chính sách về đất đai, BDS được coi là nền tảng căn bản cho các chính sách, đóng vai trò định

hướng cho hoạt động của các chủ thể khác nhau trong thị trường BĐS. Các chính sách ban hành trong giai đoạn này là kết quả của một loạt các hoạt động nghiên cứu sửa đổi Luật đất đai, làm rõ vấn đề định giá đất, đền bù, giải phóng mặt bằng; Các chính sách ban hành hướng đến việc tăng cường rà soát các dự án đầu tư BĐS; Ban hành các văn bản hướng dẫn triển khai Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 trong công tác quy hoạch, giao đất; định giá đất; đền bù giải phóng mặt bằng... Bên cạnh đó chính sách cũng tập trung vào những vấn đề liên quan đến đất đai, công sản gắn với sửa đổi, bổ sung Hiến pháp 1992. Một vấn đề quan trọng trong bản dự thảo Hiến pháp 1992 là tiếp tục khẳng định đất đai thuộc sở hữu toàn dân.

Chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có tác động tương đối mạnh mẽ đến thị trường BĐS, không có BĐS nào không liên quan đến đất và nghĩa vụ tài chính đối với đất đai, giá trị đất đai trong chiếm tỷ trọng lớn trong giá trị BĐS. Tuy nhiên, tại báo cáo hiện tại thì nội dung này chưa được rà soát một cách đầy đủ. Vì vậy, đề nghị bổ sung thêm:

Đối với chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất: Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004, Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 9/4/2008, Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005, Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Bộ Tài chính đã kịp thời ban hành Thông tư hướng dẫn các nghị định trên. Ngày 30/12/2010, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 121/2010/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Bộ Tài chính đã có Thông tư số 94/2011/TT-BTC hướng dẫn thi hành, trong đó tập trung sửa đổi nhằm các mục tiêu cơ bản là:

- Tăng cường công tác quản lý nhằm thúc đẩy các tổ chức, cá nhân sử dụng diện tích đất có hiệu quả, đưa giá cho thuê đất tiệm cận với giá thị trường để xóa bỏ dần bao cấp về đất đai, hạn chế tham nhũng, thất thoát. Tạo điều kiện thuận lợi để thúc đẩy công tác cổ phần hoá các doanh nghiệp Nhà nước (không xác định giá trị lợi thế vị trí địa lý vì giá thuê đất đã đảm bảo sát với giá thị trường).

- Đảm bảo hài hoà với chính sách thu tiền sử dụng đất trong tổng thể chính sách thu tài chính về đất đai, tạo ra sự song phẳng, minh bạch khi doanh nghiệp ứng trước tiền để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được khấu trừ vào tiền thuê đất

phải nộp.

- Phù hợp với cam kết của Chính phủ Việt Nam sau khi Việt Nam gia nhập WTO giai đoạn 2007 - 2012, trong đó có việc rà soát để xoá bỏ hoặc hạn chế các khoản ưu đãi (miễn, giảm) về đất theo cơ chế ưu đãi đầu tư khuyến khích xuất khẩu.

## **2.2. Chính sách về quản lý xây dựng, phát triển bất động sản**

Những chính sách quan trọng về quản lý xây dựng, phát triển BĐS trong giai đoạn này bao gồm: Cho phép chia căn hộ lớn thành các căn hộ nhỏ; Các biện pháp xử lý các dự án BĐS chậm triển khai; Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 (đã được Thủ tướng phê duyệt); Quốc hội đã giao Chính phủ (Bộ Xây dựng) tập trung phục hồi thị trường BĐS.

Bên cạnh đó khung pháp lý cho quy hoạch đô thị cũng được hoàn thiện gồm:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 hướng dẫn về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

- Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 Về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Thông tư 11/2010/TT-BXD ngày 17/8/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

Đối với vấn đề phát triển thị trường BĐS có những văn bản sau:

- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010: tạo cơ sở pháp lý cho việc công nhận quyền sở hữu chung cư mini do cá nhân, hộ GD xây dựng

- Nghị định số 64/2012/NĐ-CP về cấp giấy phép xây dựng

- Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030

Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 23/6/2010 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

## **2.3. Chính sách tín dụng, tài chính**

Trong những năm gần đây, việc cho vay đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh BĐS của các tổ chức tín dụng (TCTD) được thực hiện theo các quy định về chính sách tín dụng chung của NHNN (Quy chế cho vay của TCTD đối với khách hàng kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 và các Quyết định sửa đổi, bổ sung Quy chế này). Tuy nhiên, các dự án BĐS thường có thời gian dài, thị trường thường xuyên biến động, tiềm ẩn rủi ro, vì vậy chủ trương chung là việc cho vay BĐS được kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo an toàn và hiệu quả. Đồng thời, NHNN cũng đã ban hành các văn bản yêu cầu mức đảm bảo an toàn đối với đầu tư vào lĩnh vực BĐS cao hơn các khoản cho vay thông thường của các TCTD (ví dụ như quy định các khoản cho vay nhằm mục đích kinh doanh BĐS có hệ số rủi ro là 250%; chỉ đạo các TCTD kiểm soát chặt chẽ và có lộ trình giảm tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất, trong đó có lĩnh vực đầu tư, kinh doanh BĐS...). Trong năm 2012, để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp BĐS và hỗ trợ thị trường, Ngân hàng Nhà nước đã kịp thời đưa ra những chính sách hỗ trợ, cụ thể như sau:

- Giảm lãi suất huy động tiền gửi từ mức 14%/năm xuống còn 8%/năm làm cơ sở hạ lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp; Yêu cầu các TCTD đưa lãi suất cho vay các khoản nợ cũ xuống 15% năm, ấn định trần lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 13%;

- Điều chỉnh một số khoản mục cho vay đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh BĐS ra khỏi lĩnh vực không khuyến khích nhằm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, hộ gia đình tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng (công văn số 674/NHNN-CSTT ngày 13/2/2012 và Công văn số 2056/NHNN-CSTT ngày 10/4/2012);

- Chỉ đạo các TCTD rà soát, đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng vay để tháo gỡ khó khăn cho khách hàng thông qua việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ của khách hàng (Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 13/02/2012, văn bản số 2056/NHNN-CSTT ngày 10/4/2012, văn bản số 2506/NHNN-CSTT ngày 24/4/2012, Quyết định 780/QĐ-NHNN ngày 23/4/2012, Chỉ thị số 06/CT-NHNN ngày 9/11/2012).

- Chỉ đạo các TCTD triển khai một số sản phẩm tín dụng với thời hạn, lãi suất phù hợp đối với các doanh nghiệp, khách hàng mua nhà (Công văn số 5464/NHNN-TD ngày 28/8/2012) như: BIDV hiện đang triển khai gói tín dụng liên kết 4 nhà (nhà chủ

đầu tư – ngân hàng – nhà thầu – nhà cung cấp vật liệu xây dựng) với quy mô 4.000 tỷ nhằm hỗ trợ khách hàng cá nhân, hộ gia đình mua nhà tại các dự án phát triển nhà ở, lãi suất 12%/năm; gói 2.000 tỷ đồng cho các doanh nghiệp xây nhà ở xã hội; Vietinbank đưa ra gói tín dụng lên tới 5.000 tỷ đồng cho các đối tượng khách hàng có nhu cầu thực sự về nhà ở với các quy định ưu đãi như mức cho vay có thể lên tới 70% giá trị căn nhà, thời hạn có thể lên tới 15-20 năm và lãi suất trong năm đầu là 12%/năm.

#### **2.4. Nhóm chính sách về doanh nghiệp**

Chỉ thị 1617 ngày 19/9/2011 của Thủ tướng Chính phủ và giao Bộ Xây dựng lập “Đề án nâng cao chất lượng đầu tư, hiệu quả quản lý Nhà nước và định hướng đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh BĐS giai đoạn 2011 – 2020”.

Nghị quyết 11 ngày 24/2/2011 của Chính phủ và Chỉ thị số 1792/CT-TTG ngày 15/10/2011 của Thủ tướng Chính phủ về siết chặt đầu tư công, trong đó có đầu tư vào BĐS, cơ sở hạ tầng.

Quyết định số 929/QĐ-TTg phê duyệt Đề án “Tái cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước, trọng tâm là tập đoàn, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2011-2015” yêu cầu chấm dứt tình trạng đầu tư ra ngoài ngành, gồm cả lĩnh vực kinh doanh BĐS.

Nghị định số 88/2009/NĐ-CP về công nhận quyền sở hữu nhà ở cho các tổ chức, cá nhân (gộp sổ đỏ với sổ hồng).

Tóm lại, những chính sách đã ban hành trong giai đoạn 2009- 2012 đã phần nào hỗ trợ, làm lành mạnh hóa thị trường. Tuy nhiên một vấn đề bất cập lớn là các chính sách thường đi sau thị trường. Đặc biệt chính sách của Việt Nam thường thiếu tính dự báo, ổn định nên thường không đảm bảo được tính khoa học, không tạo điều kiện để các doanh nghiệp hoạch định được chiến lược lâu dài.

### **3. Những khó khăn, trở ngại trong tái cơ cấu và phục hồi thị trường bất động sản**

Nhìn vào thị trường hiện tại, có thể thấy rất nhiều khó khăn trước mắt cũng như về lâu dài. Đây là những vấn đề khó giải quyết, thậm chí là có những khó khăn không thể vượt qua. Tuy nhiên với mục tiêu phục hồi thị trường BĐS, cần chỉ ra chính xác những vấn đề tồn tại. Sau đây là những khó khăn, trở ngại chính của thị trường hiện nay:

#### **3.1. Chính sách gây khó khăn cho các đối tượng trong thị trường**

Nhận định về chính sách cần xét từ hai phía: bên ra chính sách (Nhà nước) và bên chịu tác động của



chính sách (doanh nghiệp và nhà đầu tư).

Trước tiên, có thể dễ dàng nhận thấy rằng hệ thống chính sách trong thị trường của Việt Nam là chưa đầy đủ, chưa bao quát được mọi chủ thể, khía cạnh của thị trường BĐS. Công tác xây dựng chính sách thường gặp khó khăn, bị động và thiếu căn cứ do nguyên nhân khách quan là thị trường BĐS tại Việt Nam hình thành chưa lâu, những người làm chính sách còn thiếu kinh nghiệm và kiến thức. Kinh phí dành cho nghiên cứu, đào tạo lại rất hạn chế, không đáp ứng được yêu cầu cần thiết trong quá trình soạn thảo chính sách. Bên cạnh đó, cơ chế phối kết hợp giữa Nhà nước và doanh nghiệp, đặc biệt là với các nhà khoa học trong vấn đề hình thành chính sách là rất yếu, thậm chí thể hiện sự “chủ quan, duy ý chí”.

Từ lợi ích của phía các doanh nghiệp, nhà đầu tư cho thấy sự không nhất của chính sách; sự chông chéo, mâu thuẫn; sự vận dụng khác nhau giữa các địa phương; và đặc biệt là sự thiếu ổn định của chính sách. Những chính sách về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tài khóa – tiền tệ; quản lý các đối tượng tham gia thị trường; chính sách trong giải phóng mặt bằng... là những chính sách gây rất nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp. Đặc thù của lĩnh vực BĐS là rất nhạy cảm với chính sách, trong khi một dự án thường kéo dài trong nhiều năm (tối thiểu từ 5 năm trở lên) nên rủi ro chính sách là loại rủi ro được coi là đáng ngại nhất trong kinh doanh BĐS.

### **3.2. Quy mô hàng thị trường quá lớn so với khả năng hấp thụ cũng như năng lực hỗ trợ của Nhà nước**

Việc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) trong nửa đầu năm 2013 sẽ đưa ra lượng tiền khoảng 100 đến 150 nghìn tỉ để hỗ trợ thị trường, cộng với cam kết hỗ trợ khoảng 40 nghìn tỉ cho vay kích cầu BĐS là thông tin tích cực, chắc chắn sẽ tác động mạnh đến thị trường. Khoản tiền này có giá trị “hồi sức” cho thị trường đang thiếu vốn quá lâu, mang lại phần nào nguồn vốn cho các đối tượng tham gia thị trường.

Tuy nhiên, có thể khẳng định là số tiền này quá nhỏ bé so với quy mô thị trường đang cần vốn. Đây chính là hệ quả của việc quản lý yếu kém và thiếu trách nhiệm, làm thị trường liên tục “phình to” trong nhiều năm nay. Khoản tiền này chỉ là giải pháp tình thế bắt buộc của NHNN và vì vậy có thể khẳng định đây là việc chi tiêu kém hiệu quả, làm thâm hụt nặng thêm ngân sách Nhà nước và chắc chắn sẽ mang lại

không ít hệ quả tiêu cực. Bên cạnh đó, những vấn đề như phương thức, đối tượng, tiến độ giải ngân, quản lý, kiểm soát... của gói hỗ trợ này cũng là vấn đề quan trọng. Trong quá khứ cũng đã có nhiều tình huống tương tự và các cơ quan Nhà nước thường thực hiện không đạt yêu cầu, làm giảm, thậm chí mất đi hiệu quả gói cứu trợ.

Cũng chính vì quy mô thị trường quá lớn so với năng lực quản lý; nguồn lực bị bố trí sai lệch, ở nơi kém hiệu quả; tình trạng nháo nhào, lộn xộn là phổ biến; các doanh nghiệp đã “sẩy chân” quá lâu và quá xa nên việc tái cơ cấu thị trường là không thể thực hiện trong ngắn hạn.

### **3.3. Thị trường đặc biệt thiếu tính chuyên nghiệp**

Nhận thức, trình độ và kinh nghiệm của phần lớn các đối tượng tham gia thị trường BĐS tại Việt Nam hiện nay chưa theo kịp sự phát triển của thị trường, dẫn đến cách tiếp cận, các giải pháp đưa ra, quá trình thực thi, kiểm soát các giải pháp là khó khả thi. Sự thiếu chuyên nghiệp sẽ dẫn đến vấn đề tất yếu là hiệu quả kém trong quản lý và kinh doanh. Nhiều Bộ, ngành vẫn chỉ “chạy theo” thị trường chứ chưa thể định hướng, quản lý và điều tiết thị trường (điển hình là dòng tiền ngân hàng bị “siết chặt” làm cho thị trường suy sụp, sau đó lại mở toang để “cấp cứu”). Nguyên nhân chủ yếu là do thiếu kiến thức, kinh nghiệm và chịu sự tác động của những nhóm lợi ích lớn. Trong khi đó, việc đầu tư cho công tác nghiên cứu, đào tạo lại hoàn toàn bị coi thường. Việc phải đưa ra gói cứu trợ thể hiện sự yếu kém, một mặt trong quản lý của Nhà nước và mặt thứ hai là sự thiếu chuyên nghiệp của phía tư nhân. Lượng tiền lớn này từ phía Ngân hàng Nhà nước sẽ gây ra một số ảnh hưởng tiêu cực sau:

- Gây ra và củng cố tâm lý phụ thuộc, “ỷ lại” vào Nhà nước;
- Giảm tính cạnh tranh trong thị trường BĐS; Giảm sức cạnh tranh, tính ưu việt của những doanh nghiệp phát triển theo hướng bền vững trong thị trường;
- Làm chậm, ảnh hưởng xấu đến quá trình tái cơ cấu thị trường (cơ cấu hàng hóa, phân khúc, khu vực địa điểm...), ảnh hưởng quá trình minh bạch hóa, lành mạnh hóa thị trường. Làm xấu thêm hình ảnh thị trường trong mắt người dân, doanh nghiệp trong và ngoài nước;
- Làm giảm tính chuyên nghiệp của thị trường. Giảm giá trị của những bài học sâu sắc từ thất bại mà thị trường đang cần tổng kết, rút kinh nghiệm.

- Làm giảm (thậm chí làm mất) lòng tin của các đối tượng tham gia thị trường.

Bên cạnh đó, phía các doanh nghiệp và nhà đầu tư trong thị trường đã bộc lộ rất rõ sự thiếu chuyên nghiệp của mình. Dường như bài học từ thị trường chứng khoán hoàn toàn không có một chút giá trị nào đối với xã hội nói chung và đối với các nhà đầu tư nói riêng. Chính từ sự thiếu chuyên nghiệp này làm cho các đối tượng trong thị trường thực sự bối rối trong hoàn cảnh hiện nay. Đây là hệ quả của các quyết định sai lầm được liên tục đưa ra trong những giai đoạn trước đây. Vấn đề sẽ càng nghiêm trọng hơn khi các quyết định tiếp theo vẫn tiếp tục không được dựa trên cơ sở của sự hiểu biết về những nguyên lý kinh tế căn bản, về tính đặc trưng của thị trường BĐS.

So sánh với các thị trường khác trong nền kinh tế, có thể thấy ngay được rằng thị trường BĐS Việt Nam đang thiếu trầm trọng các chuyên gia, nhà nghiên cứu và các nhà kỹ trị hoạt động trong lĩnh vực này (cả trong khối Nhà nước lẫn tư nhân). Chính sự thiếu vắng này làm cho thị trường phát triển chỉ theo cảm tính, cảm hứng, theo tư duy chủ quan mà thiếu nền tảng kiến thức. Đây là vấn đề đặc biệt nguy hiểm cho nền kinh tế của mỗi quốc gia.

### **3.4. Sản phẩm tài chính nghèo nàn**

Để kích cầu cần phải có cơ chế, phương tiện thanh toán tốt, phong phú, dễ tiếp cận. Trong khi đó, nhìn vào các sản phẩm tài chính trong thị trường thấy ngay rằng đây cũng là những sản phẩm xa xỉ với người dân và doanh nghiệp. Do thị trường tài chính của Việt Nam chưa phát triển, thiếu tính cạnh tranh, nên sản phẩm cho vay hạn chế cả về thời gian cho vay cũng như các hình thức thanh toán. Lãi suất cho vay còn quá cao cho các doanh nghiệp và người dân. Trong khi đó Nhà nước lại chưa thể hiện được trách nhiệm trong vấn đề nhà ở cho người dân thông qua việc hỗ trợ về lãi suất. Khoảng cách về thu nhập bình quân của người dân nói chung với giá BĐS là quá xa, không thể tiếp cận. Biện pháp duy nhất để cầu gập cung chỉ bằng cách tìm ra các sản phẩm tài chính linh hoạt để nối liền khoảng cách này.

### **3.5. Khủng hoảng kinh tế**

Khủng hoảng kinh tế tác động đến nhiều mặt của nền kinh tế và thị trường BĐS. Một trong những điều kiện tiên quyết để phát triển thị trường BĐS là sự tăng trưởng của nền kinh tế. Sự tăng trưởng này sẽ kéo theo nhu cầu lớn về cải thiện chỗ ở, tăng diện tích sản xuất, kinh doanh - dịch vụ và tăng cầu đầu cơ và đầu tư. Vì vậy, dễ dàng hiểu được nguyên

nhân chính của tình trạng ảm đạm hiện nay trong thị trường là do tác động của khủng hoảng kinh tế. Hệ quả rõ nét là các doanh nghiệp, nhà đầu tư thu hẹp diện tích sản xuất kinh doanh. Đặc biệt nguy hiểm là trạng thái “ngủ đông” diễn ra phổ biến và ngày càng có xu hướng chiếm lĩnh tâm lý thị trường. Bên cạnh đó do tác động của khủng hoảng kinh tế làm thu nhập nói chung bị giảm mạnh, làm giảm hoặc làm mất khả năng thanh toán. Số người thất nghiệp trong vài năm nay tăng mạnh, đặc biệt trong ngành xây dựng và vật liệu xây dựng.

### **3.6. Thiếu tầm nhìn chiến lược**

Việc thiếu tầm nhìn dẫn đến nhiều quy hoạch không gian, chức năng, nguồn lực... không hiệu quả (thậm chí là phản khoa học). Việc thiếu vắng những “bản lĩnh lãnh đạo” cùng những bộ máy hoạt động hiệu quả sẽ gây ra sự “chấp vá” trong chính sách; sự hỗn loạn trong phát triển thị trường BĐS. BĐS là lĩnh vực đặc biệt quan trọng của nền kinh tế, tác động sâu và rộng đến nền kinh tế. Tuy nhiên người ta chỉ nhận thấy, nói đến vấn đề này khi những tác động xấu đang gây ra những hệ quả trầm trọng cho nền kinh tế. Các nhà lãnh đạo đúng ra đã phải có những quyết sách căn bản từ nhiều năm trước nhưng thực tế là họ chỉ chạy theo thị trường. Ở đây vai trò của các nhà khoa học, các chuyên gia lại nổi lên như một điều tất yếu trong việc hoạch định chiến lược. Chắc chắn việc thiếu tầm nhìn chiến lược này sẽ gây hậu quả rất nặng nề trong ngắn hạn và về lâu dài cho nền kinh tế.

### **3.7. Tham nhũng**

Các nhóm lợi ích lớn đã góp phần chủ yếu đẩy thị trường vào khó khăn. Các nhóm này chia nhau những khoản lợi nhuận “hợp pháp” khổng lồ mà không một loại hình kinh doanh nào có được. Trong nhiều năm qua, lợi ích kinh tế dường như được đặt lên hàng đầu trong phần lớn các quyết định quan trọng có tác động lớn đến thị trường. Tính khoa học hay vai trò của các nhà khoa học, các chuyên gia vô cùng mờ nhạt, thậm chí hoàn toàn không có giá trị gì trong các quyết định này.

### **3.8. Thị trường cạn niềm tin**

Niềm tin lẫn nhau trong thị trường đã gần như hoàn toàn “biến mất”. Nhà nước không tin tưởng vào năng lực của doanh nghiệp. Doanh nghiệp không tin vào sự ổn định và đúng đắn của chính sách, sự công bằng và minh bạch trong quản lý. Người dân thì mất niềm tin vào cả hai. Thị trường BĐS chỉ hoạt động tốt khi niềm tin trong thị trường là cơ sở cho các quyết định. Cũng như thị trường

chứng khoán, thị trường BĐS sẽ vận hành “khởi sắc” khi các nhà đầu tư có niềm tin thị trường, tung tiền ra đầu tư. Nguyên nhân của sự sôi động trong thị trường những năm trước chủ yếu là do đầu tư (70 đến 80% các thương vụ). Nhìn vào thu nhập bình quân của người dân nói chung cũng đủ hiểu rằng BĐS đang là thứ hàng quá xa xỉ đối với đại bộ phận người dân trong xã hội.

#### 4. Một vài dự báo thị trường giai đoạn 2013-2015

Việc dự báo thị trường BĐS trong giai đoạn ngắn hạn 2013 - 2015 là khó khăn do nhiều yếu tố biến động không theo quy tắc kinh tế. Hơn nữa, thị trường BĐS Việt Nam lại đang trong giai đoạn đầu phát triển, chưa có sự tổng kết, thống kê đầy đủ. Bối cảnh thị trường lại nằm trong tổng thể tình hình kinh tế thế giới đang có nhiều biến động khó lường. Tuy nhiên dựa vào thực trạng diễn biến thị trường và số liệu của điều tra của các cơ quan, tổ chức có thể dự báo tóm tắt một số kịch bản cho thị trường như sau:

**Kịch bản 1:** Trong kịch bản này nếu các điều kiện thị trường hết sức thuận lợi, chính sách phát huy hiệu quả thực sự ngay trong năm 2013 bao gồm:

- Kinh tế thế giới hồi phục, eurozone vượt qua khỏi khủng hoảng nợ công, lạm phát <7-8%, lãi suất 7%/năm;

- Chính sách miễn, giảm, giãn thu tiền sử dụng đất, thuế đất đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS trong năm 2012; đề xuất của Bộ Tài chính giảm 50% tiền thuế VAT cho người mua nhà; đề xuất giảm thuế thu nhập cho doanh nghiệp BĐS;

- Việc khoan nợ, cơ cấu, kiểm soát lại nợ sau đó tiếp tục cho vay của ngân hàng đối với các khoản vay thế chấp BĐS diễn ra tích cực;

- Khoản tiền 150 nghìn tỉ đồng mà NHNN sẽ đưa ra thị trường trong đầu năm 2013 để xử lý nợ xấu và 40 nghìn tỉ cho vay kích cầu lãi suất thấp sẽ gây hiệu ứng đặc biệt tích cực, kích thích các đối tượng trong thị trường đồng thời tung tiền “góp gió thành bão”, tạo niềm tin, sự kỳ vọng cho thị trường;

- Vốn FDI vào thị trường BĐS trong năm 2013 và những năm sau đó vẫn tăng mạnh, đạt được mức tăng tối thiểu gấp 2 lần năm trước giống như năm 2012 (FDI trong năm 2012 là 1,85 tỉ USD tăng gấp hơn 2 lần so với năm 2011 là 0,85 tỉ USD);

- Thực hiện thành công việc chuyển dự án nhà ở kinh doanh thành nhà ở xã hội (có tính toán khoa học về các điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường,

xã hội); Nhà nước thực hiện thành công việc mua lại các dự án (đang dở dang hoặc đã hoàn thành) để làm quỹ nhà ở sử dụng cho các mục đích khác nhau;

- Hướng kinh doanh nhà ở cho người có thu nhập thấp phát huy hiệu quả, chứng tỏ là xu thế đúng đắn, giúp các doanh nghiệp xây dựng, củng cố hình ảnh, niềm tin của xã hội, mang lại lợi nhuận để bù đắp phần nào các chi phí trong giai đoạn trước;

- Công tác quản lý đầu tư xây dựng, quản lý đất đai, quản lý các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị, cấp giấy chứng nhận... tạo hành lang pháp lý để quản lý thị trường BĐS thực sự lành mạnh, minh bạch.

Trong kịch bản với các điều kiện đặc biệt thuận lợi như trên thì thị trường BĐS sẽ dần chuyển động theo chiều hướng tích cực bắt đầu từ cuối quý 3/2013. Các doanh nghiệp có sức cạnh tranh tốt dần lấy lại “sức vóc”, củng cố lại đội ngũ, tái cơ cấu sản phẩm, lựa chọn phân khúc và địa điểm thị trường khôn ngoan hơn. Những doanh nghiệp yếu sẽ phải quyết định hoặc chịu phá sản, hoặc bắt đầu quá trình sáp nhập, bán, cổ phần hóa để giải quyết phần nào tồn đọng và chuyển đổi lĩnh vực kinh doanh phù hợp hơn với năng lực, điều kiện. Giá BĐS nói chung sẽ tiếp tục giảm (do tác động từ thị trường và phía Nhà nước) khoảng 10 đến 15% so với hiện tại ở các thành phố lớn. Nhiều doanh nghiệp chấp nhận bán bằng giá thành (thậm chí thấp hơn 5 đến 15%). Dòng tiền đầu tư thông minh bắt đầu quay lại thị trường từ đầu quý 2/2013, chủ yếu nhắm vào các sản phẩm, dự án có khả năng tăng giá mạnh hay sản phẩm tiêu dùng phổ thông (chủ yếu là đất đai, nhà đất, và dự án tiềm năng). Người mua để sử dụng sẽ bắt đầu đưa ra quyết định mua từ đầu quý 2 và số lượng thương vụ ngày càng tăng dần đến cuối năm 2013. Cho đến cuối năm 2014, các dự án có tính cạnh tranh (giá cả, địa điểm, chất lượng, dịch vụ quản lý...) sẽ cơ bản giải quyết hết hàng tồn đọng. Tính thanh khoản sẽ trở thành yếu tố chính để cải thiện tốt tâm lý thị trường. Thị trường dần lấy lại được niềm tin.

**Kịch bản 2:** Các điều kiện thị trường không diễn ra được như mong đợi ở trên trong giai đoạn 2013 - 2015. Đặc biệt trong các vấn đề mũi nhọn như: kinh tế thế giới vẫn bất ổn kéo; lạm phát từ 9-10%; lãi suất vay thực tế 12-15%/năm; Nhà nước không làm tròn trách nhiệm khi ra các chính sách chậm chạp, thi hành và kiểm soát chính sách lơ lửng theo kiểu “lương thế nào trách nhiệm thế ấy” với tâm lý “cháy nhà họ chứ không phải nhà ta”; Vốn FDI đăng kí



mới năm sau chỉ bằng hay thấp hơn 10 đến 30% so với năm trước; Các doanh nghiệp vẫn cố chấp không chịu đột phá về giảm giá hoặc buông xuôi chứ không tích cực tìm cách giải quyết khó khăn; Niềm tin thị trường không được cải thiện.

Đây sẽ là kịch bản có khả năng xảy ra nhất. Với những điều kiện như trên thị trường sẽ đi vào tình trạng khá bế tắc. Việc đổ vỡ, phá sản xảy ra hàng loạt trong các doanh nghiệp BĐS. Chỉ có doanh nghiệp nào quyết liệt thoát chạy (bán bằng hoặc dưới giá thành từ 10 đến 30%) hoặc tận dụng được mối quan hệ với các tổ chức cấp vốn thì sẽ tồn tại cầm chừng. Tín dụng đen phát triển mạnh mẽ. Các nhà đầu tư chuyên nghiệp án binh bất động. Dòng vốn của cá nhân và tổ chức trước đây “rinh rập” nhắm vào thị trường BĐS sẽ chuyển dịch mạnh sang các lĩnh vực đầu tư, đầu cơ khác không phải là BĐS. Số lượng dự án bỏ hoang tăng. Các quan hệ kinh doanh trong thị trường trở nên rất xấu và phức tạp. Thị trường mất tính thanh khoản ở nhiều phân khúc và địa điểm. Chỉ còn mảng cho thuê nhà ở vẫn hoạt động tốt, thậm chí khởi sắc.

**Kịch bản 3:** Trong giai đoạn 2013 -2015 nhiều khả năng không xảy ra kịch bản này do sự chung tay của toàn xã hội. Kịch bản này sẽ xảy ra khi toàn bộ các điều kiện đều rất xấu như: kinh tế thế giới và châu Âu rơi vào khủng hoảng sâu; lạm phát 12 đến 20%; lãi suất vay thực tế 16 đến 25%/năm; Ngân sách cạn kiệt; Các nhà quản lý bất lực; Các chính sách nhằm phục hồi thị trường không hiệu; quả FDI vào BĐS giảm 50% hoặc không có đăng ký mới; gói cứu trợ của NHNN không phát huy hiệu quả như mong đợi; Nợ xấu thực tế trong các NHTM tăng cao kỷ lục, buộc ngân hàng sáp nhập hay “phá sản”; Người mua không vay ngay cả khi lãi suất ưu đãi; Nhiều dự án phá sản hay “chạy làng” gây hiệu ứng tâm lý xấu; Phần lớn các dự án đình trệ hoàn toàn; dòng vốn rời bỏ thị trường; thị trường về cơ bản là mất hoàn toàn tính thanh khoản. Các quan hệ kinh doanh trong thị trường trở nên cực kỳ phức tạp, gây nhiều hậu quả xấu. Tâm lý thị trường nói chung là tuyệt vọng.

### **5. Giải pháp cho thị trường trong giai đoạn 2013 - 2015**

Để các giải pháp phục hồi thị trường BĐS phát huy tác dụng, các đối tượng tham gia thị trường cần hành động với nhận thức rằng “giải cứu” thị trường cấp bách như “cứu hỏa” cho nền kinh tế. Dưới đây là một số giải pháp mà tác giả cho là khả thi trong bối cảnh, điều kiện hiện nay của Việt Nam.

#### **5.1. Nhóm giải pháp tín dụng - tài chính**

Nhanh chóng đưa gói xử lý nợ xấu và cho vay ưu đãi của NHNN vào thị trường. Lựa chọn chính xác (chỉ những dự án khả thi, có tính thanh khoản), kiểm soát chặt chẽ và xử lý thật mạnh tay với các vi phạm.

Giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất cho đến khi dự án hoàn thành; Hoàn nợ thuế giá trị gia tăng cho đến khi doanh nghiệp thu đủ 100% giá bán; Giảm 50% thuế VAT cho mọi đối tượng mua BĐS. Giảm thuế thu nhập doanh nghiệp xuống 5%.

Các NHTM phối hợp cùng NHNN giải ngân hiệu quả khoản 40 - 60 nghìn tỉ cho vay mua nhà, thực sự chia sẻ khó khăn chung; vận dụng, sáng tạo hỗ trợ tích cực cá nhân, hộ gia đình cho vay tín dụng mua nhà với mức lãi suất 5 - 6%. Hình thành các sản phẩm cho vay mua nhà từ 30 đến 40 năm với lãi suất có tính ổn định cao.

Nhanh chóng hình thành và vận hành hiệu quả quỹ tiết kiệm nhà ở; Quỹ tiết kiệm tương hỗ; Quỹ đầu tư tín thác BĐS; chứng khoán hóa dự án đầu tư, kinh doanh BĐS; Hình thành, tăng cường năng lực tài chính, chuyên môn nghiệp vụ cho các quỹ đầu tư BĐS.

Nhanh chóng hình thành tổ chức thuộc Nhà nước để mua lại nợ của các ngân hàng. Tuy nhiên, trong bộ máy tổ chức phải có sự tham gia chặt chẽ của các chuyên gia để kiểm soát tính khả thi của vấn đề.

Nhanh chóng xây dựng các văn bản pháp lý cho phép đối tượng là cá nhân và tổ chức nước ngoài được mua nhà, đất tại Việt Nam. Tạo môi trường thực sự thuận lợi so với các nước trong khu vực (nhưng kiểm soát chặt chẽ một cách chuyên nghiệp) để gọi mời dòng vốn FDI vào BĐS.

#### **5.2. Nhóm giải pháp thị trường**

Nhất thiết cần xây dựng đề án tái cấu trúc thị trường một cách tổng thể và chi tiết. Ngoài các Bộ ngành liên quan, Đề án cần có sự tham gia của các chuyên gia (trong và ngoài nước), nhà khoa học.

Cần tổng điều tra khảo sát thị trường BĐS để đánh giá đúng, đủ thực trạng thị trường như: số lượng, phân khúc, giá trị, tiến độ, địa điểm... của các dự án BĐS; đồng thời điều tra chính xác dư nợ tín dụng và nợ xấu; từ đó có được những đánh giá khách quan để có những kế hoạch điều chỉnh phù hợp.

Lập kế hoạch xây dựng tiêu chí đánh giá các dự án, sản phẩm ở 3 mức: khả thi - kém khả thi - không khả thi để thực hiện điều chỉnh triệt để. Chỉ những

dự án, sản phẩm khả thi mới được nhận hỗ trợ của Nhà nước: vốn, lãi suất, cơ chế, quảng bá...

Tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng, đặc biệt chú trọng tại những vùng có các dự án khả thi và có ảnh hưởng lớn đến thị trường BĐS.

Nhà nước mua lại các dự án nhà ở phù hợp về địa điểm, diện tích làm quỹ nhà tái định cư, cho thuê hoặc cho thuê mua cho các đối tượng. Đa dạng hóa, hỗ trợ mạnh mẽ các hình thức, sử dụng, sở hữu như: thuê, thuê mua, sở hữu BĐS có thời hạn.

Xây dựng cơ chế “5 nhà” một cách chặt chẽ và hiệu quả bao gồm: Người mua nhà - Ngân hàng - Bên cung cấp vật liệu - Nhà thầu xây dựng - Chủ đầu tư.

Sớm ban hành chính sách hỗ trợ cho doanh nghiệp khi chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà tái định cư, nhà cho thuê, thuê mua, nhà công vụ; xem xét phê duyệt đề án về một số cơ chế, chính sách nhà ở cho đối tượng hưởng lương.

### 5.3. Nhóm giải pháp tâm lý thị trường

Theo quan điểm của tác giả vấn đề tâm lý ổn định, hoặc nói cách khác là niềm tin vào thị trường có ý nghĩa rất quan trọng để phục hồi thị trường BĐS. Bản thân BĐS là một tài sản lớn (thường là tài sản lớn nhất của mỗi gia đình, tổ chức) nên lĩnh vực này rất cần niềm tin. Trong khi đó thị trường niềm tin trong thị trường đang suy giảm trầm trọng, thậm chí là mất hết niềm tin. Có thể nói rằng “đề có được niềm tin, cần trải qua thử thách” và vì vậy cần thời gian để chứng tỏ. Niềm tin thị trường cần gây dựng từ phía Chính phủ cũng như từ doanh nghiệp. Một số giải pháp để giải quyết vấn đề này như sau:

- Rà soát, sửa đổi các chính sách để tránh sự chông chéo, tạo ra sự minh bạch, bình đẳng trong thị trường. Thực thi chính sách nhất quán, công bằng với mọi đối tượng. Loại bỏ lợi ích nhóm hay “bàn tay vô hình” trong công tác quản lý nhà nước.

- Quyết liệt trong xử lý sai phạm. Triệt để ủng hộ, hỗ trợ những cá nhân, tổ chức là điển hình tốt trong thị trường.

#### Tài liệu tham khảo:

1. Hoàng Ngọc Việt, Hoàng Văn Cường, Bình ổn giá quyền sử dụng đất đô thị ở Việt Nam, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội 2008.
2. Nguyễn Minh Ngọc, Đào tạo nghề môi giới bất động sản tại Việt Nam, Hội thảo “Phát triển nguồn nhân lực tham gia thị trường bất động sản”, Bộ Xây dựng, 2010.
3. Trần Kim Chung, Báo cáo Rà soát khung pháp lý quản lý Nhà nước đối với thị trường bất động sản, Viện Nghiên cứu và Quản lý kinh tế Trung ương, 2012.

- Minh bạch tài sản là BĐS của các cá nhân, tổ chức, đặc biệt là của các cán bộ quản lý các cấp.

- Về phía doanh nghiệp cần thực sự bảo vệ lợi ích của khách hàng theo nguyên tắc “win - win” (cả hai bên cùng thắng). Phải có cam kết trách nhiệm về chất lượng sản phẩm và dịch vụ hậu mãi trong suốt vòng đời sản phẩm bằng các điều khoản trong hợp đồng. Không nên tiếp tục các hình thức khuyến mại, trợ giá... mà thực chất là giảm giá. Thay vào đó là các cam kết về cung ứng dịch vụ trong suốt vòng đời sản phẩm.

- Doanh nghiệp cần đặc biệt chú trọng đến công tác PR (Public relations - quan hệ công chúng) làm cho khách hàng thấy mọi vấn đề thuộc doanh nghiệp đều minh bạch: trình độ, kinh nghiệm... của các cá nhân lãnh đạo; sự dịch chuyển của dòng vốn đóng góp; tiến độ dự án; chiến lược kinh doanh; giá thành, chất lượng sản phẩm...

- Các doanh nghiệp cần tiến đến sự chuyên nghiệp hóa cao độ trong kinh doanh. Để đạt được vấn đề này cần đặc biệt chú trọng đến công tác đào tạo cán bộ quản lý chuyên sâu trong lĩnh vực BĐS, cũng như liên tục tăng cường kinh nghiệm thị trường.

- Hãy để thị trường “Sụp đổ”. Nhà nước ở đây cần đóng vai trò chủ đạo để sự “Sụp đổ” này diễn ra từ từ và không ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế.

Để các giải pháp phát huy tác dụng cần những điều kiện thuận lợi như: Đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế, tạo công ăn việc làm; giữ mức lạm phát một con số; lãi suất cho vay thực tế <12%. Cũng cần có sự cam kết mạnh mẽ thể hiện bằng hành động cụ thể, quyết liệt của các cá nhân, lãnh đạo và các cơ quan liên quan bao gồm: Chính phủ - NHNN - các ngân hàng thương mại- Doanh nghiệp- Nhà đầu tư- Người mua sử dụng. Trong đó, sự phối kết hợp giữa các cơ quan và doanh nghiệp phải hết sức nhịp nhàng, hiệu quả. Các thành phần, đối tượng trong thị trường phải gạt bỏ lợi ích cục bộ, hướng đến mục tiêu chung là nâng đỡ, vực dậy thị trường BĐS. □