

Luận văn

Thị trường bất động sản Việt Nam thực
trạng và giải pháp

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

PHẦN MỞ ĐẦU

Năm 2005 khép lại với những yếu tố bất ngờ của thị trường bất động sản như: “đóng băng” của thị trường, cầu về hàng hóa bất động sản cho thuê tăng đột ngột, giá cả hàng hóa bất động sản thay đổi không thể lường được... có thể nói thị trường bất động sản Việt Nam đang trong quá trình xác lập một cơ chế hoạt động. Những nóng lạnh của thị trường hiện nay là một điều khó tránh khỏi. Sự phát triển của lĩnh vực đầy nhạy cảm này sẽ được nhìn nhận như thế nào trong thời gian tới, nguyên nhân của những bất cập của thị trường ...đó là những vấn đề luôn được đặt ra cho mọi người tham gia thị trường ngay cả phía nhà nước và cả phía người dân. đề tài “ thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp” được đề cập nhằm giúp cho người nghiên cứu tìm hiểu về lý luận thị trường bất động sản cung cầu và các yếu tố hình thành nên thị trường, phản ứng của các yếu tố khi có sự thay đổi của thị trường. Đồng thời thông qua đề án để thấy được một số nguyên nhân từ đó đưa ra một số giải pháp cho thị trường trong thời gian tới. để thị trường có thể hoạt động thông suốt và hiệu quả đúng định hướng và mong muốn của xã hội.

Thị trường bất động sản rất rộng lớn phong phú đa dạng về hình thức và loại hình....vì vậy trong khuôn khổ của một đề án môn học xin được đề cập nhiều đến thị trường bất động sản Việt Nam và một số kinh nghiệm của một số nước trên thế giới. đối tượng chủ yếu là thị trường mua bán nhà đất.

Nội dung của đề án môn học được cấu tạo thành 3 chương

Chương I: Cơ sở lý luận về thị trường bất động sản

Chương II: Thực tiễn hoạt động của thị trường bất động sản

Chương III: Giải pháp phát triển thị trường bất động sản .

CHƯƠNG I: CƠ SỞ LÝ LUẬN CỦA ĐỀ TÀI.

I, KHÁI NIỆM, ĐẶC ĐIỂM, VAI TRÒ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.

1.1, KHÁI NIỆM THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Trước khi tìm hiểu khái niệm thị trường bất động sản chúng ta có thể hiểu qua khái niệm về thị trường nói chung. Thị trường được định nghĩa là nơi diễn ra hoạt động mua bán là tổng thể các quan hệ cho phép người mua và người bán trao đổi được với nhau về hàng hóa và dịch vụ.

Cũng giống như hàng hóa khác thị trường bất động sản chỉ ra đời khi trong xã hội có sự trao đổi mua bán, giao dịch về bất động sản.

Theo dòng lịch sử sự ra đời và phát triển của thị trường bất động sản gắn liền với quá trình đất đai trở thành hàng hóa do sự xác lập về chế độ sở hữu và sự sinh lợi của chúng. Và các khái niệm thị trường bất động sản chỉ xuất hiện khi các giao dịch bất động sản ra đời, tức là khi bất động sản trở thành hàng hóa. Tuy nhiên, không phải có sự giao dịch trao đổi hàng hóa bất động sản là có thị trường bất động sản. thị trường bất động sản phải là sự mua bán hàng hóa bất động sản ở một mức độ nhất định gắn liền với sự phát triển kinh tế của mọi quốc gia, gắn liền với sự phát triển của sản xuất hàng hóa bắt đầu từ sự ra đời của sản xuất hàng hóa mà nguồn gốc là chế độ chiếm hữu tư nhân về đất đai.

Khi đất đai sinh lợi cho người sở hữu chúng thì nó trở thành đối tượng để trao đổi, chuyển nhượng, cho thuê.....

Không chỉ có đất người ta còn xây dựng các công trình trên đất để phục vụ cho kinh doanh đời sống, cho các giao dịch trên thị trường và chỉ đến khi được nhà nước thừa nhận tham gia quản lí (điều tiết) thì khi đó thị trường bất động sản mới chính thức hợp pháp và có điều kiện phát triển.

Do có nhiều quan điểm khác nhau về hàng hóa bất động sản nên cũng có nhiều quan điểm khác nhau về thị trường bất động sản

Có quan điểm cho rằng thị trường bất động sản và thị trường đất đai là một vì tài sản nhà, công trình phải gắn liền với đất đai mới trở thành thị trường bất động sản. Điều này có nghĩa là bản thân đất đai là bất động sản là yếu tố đầu tiên của bất kỳ bất động sản nào.

Gần giống như vậy, một số người quan niệm rằng thị trường bất động sản là thị trường địa ốc (nhà và đất). Quan niệm này khá phổ biến ở nước ta do hoạt động giao dịch chủ yếu quan sát được là các giao dịch chuyển nhượng, mua bán thế chấp,.... Nhà đất, quan điểm này chưa đủ thực tế vì nhà đất chỉ là một bộ phận quan trọng của hàng hóa trên thị trường.

Bên cạnh đó, có người quan niệm thị trường bất động sản về góc độ phản ánh trực diện các hoạt động của thị trường bất động sản. Họ cho rằng thị trường bất động sản là nơi diễn ra các hoạt động mua, bán... bất động sản theo qui luật của thị trường. Quan niệm xuất phát từ đặc điểm là hoạt động thị trường bất động sản ở hầu hết các nước do luật dân sự điều chỉnh. Tuy nhiên, ở góc độ này chúng ta dễ hình dung về thị trường bất động sản hơn.

Từ đó có thể kết luận:

Thị trường bất động sản là một bộ phận cấu thành quan trọng của nền kinh tế thị trường. Nghĩa hẹp là: hoạt động liên quan đến bất động sản như: mua, bán thế chấp,.... nói cách khác, đây là tổng hòa các giao dịch dân sự về bất động sản tại một địa bàn nhất định trong một thời gian nhất định.

Cũng cần phải phân biệt thị trường bất động sản và thị trường xây dựng. Hiện nay có nhiều người đang nhầm lẫn hai loại thị trường này với nhau. Khác với thị trường xây dựng nhận đặt hàng sản xuất ra bất động sản, thị trường bất động sản là thị trường dịch vụ và phương thức hoạt động của thị trường bất động sản có những nét riêng biệt.

1.2, PHÂN LOẠI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản rất phong phú và đa dạng về chủng loại phục vụ cho nhiều mục đích khác nhau. Dựa trên các tiêu chí phân loại khác nhau ta có thể phân chia ra các loại hình thị trường bất động sản như sau.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

1.2.1 ,Căn cứ và loại hình giao dịch ta có thể phân loại thị trường gồm:

- thị trường mua bán bất động sản: hình thành sớm nhất. Xét về lịch sử, thị trường mua bán trao đổi đất đai xuất hiện gần như đồng thời với sự xuất hiện chiếm hữu tư nhân về tư liệu sản xuất, chiếm hữu tư nhân về đất đai, ngày nay việc mua bán trao đổi đất đai, bất động sản đã trở thành phổ biến và vượt khỏi phạm vi của một quốc gia, nhất là các nước có nền kinh tế phát triển. Mua bán trao đổi bất động sản được diễn ra trực tiếp giữa những người có nhu cầu mua, bán , trao đổi. Hoặc thông qua các tổ chức dịch vụ, môi giới tư vấn về bất động sản. hoạt động mua bán bất động sản còn do cá doanh nghiệp kinh doanh (sản xuất, xây dựng) bất động sản cung cấp bất động sản cho các chủ thể trong nền kinh tế.

- Thị trường bất động sản cho thuê:

Khác với mua bán thị trường này chỉ chuyển dịch quyền sử dụng bất động sản trong một thời gian nhất định.người chủ sở hữu bất động sản cùng người đi thuê bất động sản đàm phán tự thỏa thuận đưa ra một mức giá nhất định. Kí kết hợp đồng dân sự. Theo đó, người chủ sở hữu bất động sản nhượng một phần quyền sở hữu của mình cho người thuê bất động sản trong thời gian thuê. Người thuê bất động sản được quyền khai thác sử dụng bất động sản như đã kí kết mục đích sử dụng với chủ sở hữu có thể là: để ở, để làm văn phòng, để làm kho chứa hàng.....với nhiều mục đích thuê bất động sản khác nhau. Cũng có nhiều loại hìnhbất động sản khác nhau để cho khách hàng thuê như: nhà cao tầng, văn phòng, cao ốc, nhà riêng, quyền sử dụng đất...

Giá cả trong thị trường này cũng do quan hệ cung cầu quyết định. Tùy thuộc vào công năng mục đích của người đi thuê và khả năng thỏa mãn của bất động sản. Có thể dựa vào một số bất động sản có sẵn trên thị trường để tham khảo và đưa ra giá kí kết hợp đồng. Giá thuê đắt hay rẻ phụ thuộc rất nhiều vào cung – cầu hàng hóa bất động cho thuê và hàng hóa thay thế trên thị trường.

Người đi thuê bất động sản có thể thông qua môi giới trên thị trường hoặc tự giao dịch tìm ra bất động sản kí kết với người cho thuê.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

- Thị trường bất động sản dùng làm tài sản thế chấp

Đây là một thị trường gắn liền với hoạt động của ngành ngân hàng tài chính khi này bất động sản trở thành tài sản để bảo đảm tiền vay. ngân hàng, tổ chức tín dụng giữ giấy tờ chứng nhận sở hữu bất động sản của người cầm cố bất động sản, tiến hành định giá latm thủ tục cho thế chấp. Ngân hàng tính lãi vay vào số tiền người thế chấp bất động sản nhận. Người thế chấp bất động sản có nghĩa vụ thanh toán tiền vay gốc và lãi vay đúng hạn. nếu không sẽ bị tịch thu tài sản cầm cố.

Thị trường này góp phần khơi thông thị trường vốn làm nảy sinh các giao dịch khác như: định giá bất động sản, chuyển nhượng vốn vay, chuyển dịch quyền nắm giữ bất động sản thế chấp chuyển nhượng và phát triển bất động sản thế chấp.

- Thị trường bất động sản dùng góp vốn liên doanh.

Trong liên doanh các bên phải góp vốn và các chủ bất động sản thường dùng vốn góp có thể là tiền mặt, giá trị động sản.....dựa trên bất động sản mà người tham gia góp vốn đưa ra để góp vốn liên doanh người định giá tiến hành định giá bất động sản. từ đó rút ra được giá trị vốn góp liên doanh của các cá nhân.

Trong nền kinh tế thị trường phát triển mạnh các nước đang phát triển luôn mong muốn thu hút được nhiều vốn góp từ nước ngoài. Đồng thời có được nhiều vốn hơn để tham gia tích cực chủ động, cho việc kinh doanh thu lợi. trong liên doanh đất đai và cơ sở hạ tầng đó là nguồn vốn đối ứng để phát triển , thu hút vốn nước ngoài. Do vậy, với các nước đang phát triển như nước ta thì góp vốn liên doanh bằng bất động sản là một ưu thế cần được tận dụng và phát huy hiệu quả.đồng thời, thị trường này làm nảy sinh các giao dịch như định giá bất động sản chuyển nhượng vốn góp liên doanh, vốn góp cổ phần.

- Thị trường bất động sản tham gia bảo hiểm

Khi chủ sở hữu bất động sản tham gia bảo hiểm bất động sản của mình với các tổ chức bảo hiểm với mức phí nhất định và sẽ được bồi hoàn giá trị của

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

bất động sản khi đủ các điều kiện để chi trả. Như vậy chủ có bất động sản chịu đóng góp một khoản tiền nhất định để phòng trừ khi gặp rủi ro đối với bất động sản có được khoản bồi thường để khôi phục lại được bất động sản đó. Người có bất động sản có thể tự mua bảo hiểm cho bất động sản của mình hoặc không ngoại trừ một số loại hình bất động sản là bắt buộc phải mua.

1.2.2. Căn cứ vào loại hàng hóa trên thị trường

- Thị trường đất đai:

Đây là thị trường cơ bản ra đời sớm nhất. Từ thừa sơ khai ngay khi đất đai sinh lợi nhiều cho con người và xuất hiện sự chiếm hữu tư nhân về đất đai. Trong xã hội có những người có đất và những người không có đất cần đất để sản xuất sinh hoạt. Nhà nước xác lập quyền sở hữu đất đai của các cá nhân, đất đai được mua bán thỏa mãn cho người có nhu cầu. Khi pháp luật chưa công nhận sự tồn tại của thị trường đất đai nhưng việc mua bán đất vẫn được tiến hành do có nhu cầu thực sự trên thị trường và là đòi hỏi khách quan. Vì không có sự công nhận của pháp luật nên thị trường đó được coi như là thị trường “ngầm”. Khi pháp luật nhà nước công nhận thị trường mua bán đất lúc này thị trường mới được thực sự công nhận và có điều kiện phát triển. ở nước ta thị trường quyền sử dụng đất là còn khá mới mẻ và mới được hình thành ở một thời gian gần đây. đòi hỏi nhà nước cần hoàn thiện hơn các chính sách, hệ thống văn bản pháp qui để thị trường hoạt động lành mạnh hiệu quả nhanh chóng.

ở một số nước thị trường này có hai loại : thị trường chuyển nhượng quyền sở hữu và thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng

Riêng ở nước ta, do chế độ sở hữu và chính trị nhà nước ta qui định: đất đai thuộc sở hữu của toàn dân do nhà nước đại diện quản lí. Do đó, trên thị trường chỉ duy nhất có một thị trường là thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có thị trường chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản như một số nước công nhận chế độ sở hữu cá nhân.

- Thị trường nhà ở

Nhà ở là một loại hình bất động sản quan trọng của thị trường bất động sản nó thỏa mãn được nhiều nhu cầu sinh hoạt của con người. Có khá nhiều loại hình nhà ở khác nhau được cung cấp trên thị trường như:

những căn nhà riêng biệt, các dãy nhà riêng biệt hoặc bán riêng biệt, các dãy nhà xây cùng một kiểu.....Những nhà chung cư.Thị trường nhà ở thuộc khu vực công cộng (phục vụ cho đối tượng có thu nhập thấp) loại hình này thường có được nhiều ưu đãi của nhà nước để đạt được mục tiêu xã hội của nó chứ không chỉ đơn thuần là phục vụ cho các cá nhân có tiền có nhu cầu mà thôi.

Bất động sản nhà ở được cung cấp bởi các doanh nghiệp chuyên kinh doanh bất động sản, các cá nhân, các hộ gia đình....phục vụ cho nhu cầu của người mua nhà để ở. đa dạng về các loại hình nhà ở được cung cấp, đa dạng về chất lượng , kiểu dáng.

- Thị trường văn phòng

Khi việc kinh doanh hoạt động của các doanh nghiệp các tổ chức phát triển nhất là ở các thành phố lớn. Nhu cầu về hàng hóa bất động sản để làm địa điểm văn phòng giao dịch, trụ sở .. tăng lên rất nhanh. đáp ứng yêu cầu đó của các doanh nghiệp các công ty tư nhân Cung cấp hàng hóa bất động sản làm văn phòng . để thỏa mãn được điều kiện làm văn phòng bất động sản đó phải có chất lượng, tiêu chuẩn hợp lí. Dựa vào thị trường mà người mua bán thỏa thuận, kí kết để tìm ra giá cho thuê làm sao cho cả hai bên cho thuê và thuê nhà được thỏa mãn. loại hình thị trường văn phòng cho thuê này rất phát triển ở các đô thị lớn, đặc biệt như: hà nội, thành phố Hồ Chí Minh.....trong thời gian gần đây thị trường văn phòng cho thuê ở nước ta đang sôi động nhu cầu về vănphòng cho thuê là rất lớn, kéo theo giá cho thuê bất động sản cũng khá cao.

- Thị trường các cửa hàng bán lẻ

Nhu cầu hệ thống các cửa hàng , đại lí của các doanh nghiệp kinh doanh, xí nghiệp..làm cho thị trường này sôi động hơn rất nhiều trong thời gian này.mỗi một công ty khi tham gia thị trường kinh doanh đều cần hệ thống một cửa hàngbán lẻ phục vụ khách hàng tận tình. Hệ thống bán lẻ phát triển đó là mảnh

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

đất màu mỡ cho thị trường các cửa hàng bán lẻ mà các doanh nghiệp không thể bỏ qua.

- Thị trường bất động sản công nghiệp: sân bay, đường giao thông, bến bãi.....

Đây là loại hình bất động sản có giá trị rất cao, người tham gia tạo bất động sản cần có chuyên môn, nguồn vốn lớn. đặc biệt một số bất động sản phải do nhà nước đầu tư xây dựng rất ít khi cá nhân muốn tham gia đầu tư do vốn quá lớn thời gian thu hồi vốn lâu như: hệ thống đường sá, bến bãi...

Thị trường các bất động sản đặc biệt: cơ sở đóng tàu, cơ sở hóa dầu, các trạm xăng, các trung tâm giải trí.....Đây là loại hình bất động sản đặc biệt nó có vai trò lớn ảnh hưởng nhiều đến kinh tế, xã hội của đất nước.

1.3, VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.3.1, Góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển.

Là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng bất động sản thực hiện quá trình phát triển sản xuất bất động sản. bất kì một hàng hóa nào cũng cần một nơi để trao đổi mua bán. và thị trường bất động sản chính là nơi trao đổi mua bán trên thị trường, nơi đó người bán và người mua gặp nhau tạo điều kiện cho việc mua bán trao đổi diễn ra linh hoạt và suôn sẻ hơn. khi trong nền kinh tế không có thị trường tức là hàng hóa đó không được đưa ra trao đổi trong đời sống không tồn tại việc mua bán loại hàng hóa đó, thì việc phát triển loại mặt hàng đó là rất hạn chế chủ yếu chỏ là tự cung tự cấp mà thôi..

- Là nơi thực hiện sự chuyển hóa vốn từ hình thái hiện vật sang hình thái giá trị và từ hình thái giá trị sang hình thái hiện vật. Ta có thể thấy rằng trên thị trường bất động sản người bán và người mua có thể trao đổi với nhau qua vật ngang giá chung mà hai bên lựa chọn đó là : vàng, ngoại tệ, nội tệ...khi thực hiện việc trao đổi này hình thái hiện vật của bất động sản được chuyển hóa sang hình thái tiền tệ và ngược lại . Đó là một điều kiện quan trọng trong huy động vốn và tạo ra hiệu lực phát triển cao cho thị trường.

- Khi thị trường bất động sản bị ngưng trệ làm cho vốn chậm lưu thông ảnh hưởng đến tái sản xuất của chu kì tiếp theo. Ngược lại khi thị trường bất động sản thông suốt đó là một thuận lợi cho việc lưu thông vốn trên thị trường. Do đó quá trình tái sản xuất sẽ thuận lợi kéo theo hoạt động sản xuất hiệu quả hơn.

1.3.2, Thị trường bất động sản góp phần huy động vốn cho đầu tư phát triển.

- Thị trường bất động sản góp phần phát triển sức sản xuất đồng thời cũng là quá trình tăng vốn cho đầu tư cho phát triển đặc biệt là vốn cố định.

- Khi thị trường bất động sản phát triển tốc độ chu chuyển của đồng vốn nhanh hơn thực chất là việc tăng thêm vốn. Vốn chu chuyển theo công thức hàng – tiền – hàng hay tiền – hàng - tiền qua mỗi vòng quay của vốn giá trị của vốn tăng lên và do đó nguồn lực vốn tăng lên tốc độ quay vòng vốn càng nhanh thì nguồn vốn tăng lên càng nhanh.

- Các giao dịch thế chấp bất động sản góp vốn liên doanh bằng bất động sản thực chất là những giao dịch làm tăng thêm vốn cho đầu tư phát triển. Thực chất các bất động sản luôn luôn có một giá trị cao trên thị trường. theo pháp luật qui định người chủ sở hữu bất động sản có thể cầm cố , thế chấp,...bất động sản do vậy bất động sản được tham gia vào đời sống sản xuất của xã hội. Với giá trị lớn của bản thân thì bất động sản đã tạo ra một nguồn vốn rất lớn tạo điều kiện cho sản xuất , tăng nhanh vốn trong xã hội để tái đầu tư .

1.3.3, Phát triển thị trường bất động sản góp phần tăng ngân sách cho nhà nước.

Khi thị trường bất động sản tăng lượng hàng hóa giao dịch, mở rộng phạm vi giao dịch. Cả hai hướng đó đều góp phần tăng thu ngân sách cho nhà nước thông qua các khoản thu như: thuế và phí.

Khi tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản, nhất là thị trường chính thức bất động sản được giao dịch dễ hơn đồng thời nhà nước – cơ quan chủ quản cũng thu được các nguồn ngân sách. Càng nhiều bất động sản tham gia thì càng nhiều ngân sách được thu thêm, ngoài ra còn tạo điều kiện cho thị trường chính thức hoạt động tốt đẹp.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

1.3.4, Phát triển thị trường bất động sản góp phần mở rộng thị trường trong và ngoài nước

Thị trường bất động sản thuộc tổng thể các thị trường trong nền kinh tế quốc dân, có mối quan hệ mật thiết đến thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường hàng hóa. Do đó, phát triển thị trường bất động sản ảnh hưởng trực tiếp đến sự mở rộng, phát triển các thị trường khác, cũng tức là góp phần mở rộng, phát triển thị trường chung. Vì phát triển thị trường bất động sản cũng đồng thời đòi hỏi một sự nhiều hơn, tốt hơn của thị trường hàng hóa dịch vụ, một sự cung cấp lao động nhiều hơn, lao động có kỹ thuật cao..và cả vốn, đảm bảo cho thị trường bất động sản cũng tăng trưởng theo.

Phát triển thị trường bất động sản góp phần mở rộng quan hệ đối ngoại, trong điều kiện của một nền kinh tế phát triển thì quan hệ thị trường nói chung và thị trường bất động sản nói riêng không còn chỉ bó hẹp trong phạm vi một quốc gia. Thị trường bất động sản phát triển vượt khỏi một quốc gia chẳng những tạo điều kiện cho tổ chức cá nhân nước ngoài tham gia giao dịch bất động sản trên lãnh thổ của mỗi nước mà còn tạo điều kiện cho họ đầu tư phát triển sản xuất, đầu tư kinh doanh bất động sản và họ có thể cư trú, sinh sống....Đó là cơ sở hình thành và phát triển các quan hệ xã hội tạo ra sự thuận lợi hiểu biết lẫn nhau giữa các nước, giữa các dân tộc, giữa các cộng đồng....góp phần mở rộng quan hệ đối ngoại.

1.3.5, Thị trường bất động sản góp phần ổn định đời sống xã hội.

Thị trường đất đai nói riêng và thị trường bất động sản nói chung giữ vị trí quan trọng đối với sự ổn định đời sống xã hội. Thị trường bất động sản, nhất là thị trường đất đai ở bất cứ xã hội nào cũng đều gắn với chính sách đất đai của một quốc gia. Một khi thị trường bất động sản phát triển lành mạnh cũng tức là chính sách đất đai phù hợp, xã hội ổn định. Một khi thị trường bất động sản không hoạt động hoặc hoạt động không hiệu quả: giá cả lên xuống thất thường, đầu cơ, lũng đoạn giá cả....sẽ tác động trực tiếp vào mọi hoạt động xã hội, xáo trộn tư tưởng, sự hoài nghi về chính sách pháp luật...làm cho xã hội thiếu ổn

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

định, vì đất đai, nhà cửa và các công trình khác luôn gắn chặt với hoạt động sản xuất và đời sống con người và các hoạt động xã hội của con người. Thực tế ở các nước và nước ta trong thời gian đầu những năm 90 khi mà thị trường đất đai, nhà ở xuất hiện ngầm, hiện tượng đầu cơ đất đai phát triển....đã dẫn đến sự tăng nhanh của giá cả đất đai, người dân hoài nghi với chính sách đất đai của nhà nước, quan hệ xã hội về đất đai, nhà ở có những biểu hiện tiêu cực.

1.3.6, Thị trường bất động sản góp phần nâng cao đời sống dân cư

Trước hết, thị trường bất động sản phát triển thúc đẩy khoa học , kỹ thuật và công nghệ, nâng cao chất lượng nhà ở, cũng như các công trình phục vụ cho sinh hoạt và đời sống trực tiếp của con người, nhu cầu cho văn hóa, xã hội, thể thao....sự vận động và phát triển của thị trường bất động sản cũng đồng thời là kết quả của sự tác động tương hỗ lẫn nhau giữa các yếu tố cơ bản là cung và cầu, đó cũng là sự tác động tương hỗ giữa sản xuất và tiêu dùng, sản xuất thỏa mãn nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao của con người về nơi ăn chốn ở, đi lại sinh hoạt, nơi con người thực hiện sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác.

Thứ hai, thị trường bất động sản phát triển ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường hàng hóa, thị trường vốn,góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của thị trường đáp ứng cho nhu cầu nhiều mặt của đời sống xã hội con người.

1.3.7, Thị trường bất động sản góp phần đổi mới chính sách trong đó có chính sách đất đai và chính sách về bất động sản

Thông qua hoạt động và phát triển của thị trường bất động sản, nhà nước tiếp tục đổi mới, bổ sung hoàn thiện chính sách đất đai. Vì chỉ có thông qua thị trường bất động sản các giao dịch dân sự về đất đai mới được thực hiện và chính ở thị trường, thông qua thị trường sẽ bộc lộ những điểm không phù hợp thực tiễn của chính sách đất đai, bộc lộ sự không phù hợp trong quản lý đất đai. Vì vậy thông qua thị trường giúp nhà nước đổi mới , bổ sung, hoàn thiện...và thực hiện đổi mới công tác quản lý đất đai nhằm tạo điều kiện cho các quan hệ đất đai được thực hiện phù hợp với bản chất của quan hệ đất đai là quan hệ kinh tế,

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

quan hệ xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua thị trường, từ đó mở rộng và phát triển thị trường bất động sản, khắc phục tình trạng hành chính hóa các quan hệ dân sự về đất đai, khắc phục hiện tượng nhà nước làm thay thị trường.....Cũng thông qua thị trường nhà nước đổi mới, bổ sung, hoàn thiện chính sách đất đai...quản lý thị trường bất động sản thiết lập hệ thống, quy trình đăng ký đất đai, đăng ký tài sản, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... Hoàn thiện hồ sơ ban đầu về đất đai, bất động sản là điều kiện trực tiếp làm rõ ranh giới và xác lập từng bất động sản cụ thể như một hàng hóa cụ thể. Thị trường bất động sản hình thành và phát triển góp phần xác lập mối quan hệ kinh tế giữa nhà nước với người sở hữu bất động sản (người sử dụng đất), trên cơ sở đó bổ sung, hoàn thiện cơ chế chính sách và hoàn thiện công tác quản lý nhà nước.

1.4, ĐẶC ĐIỂM CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

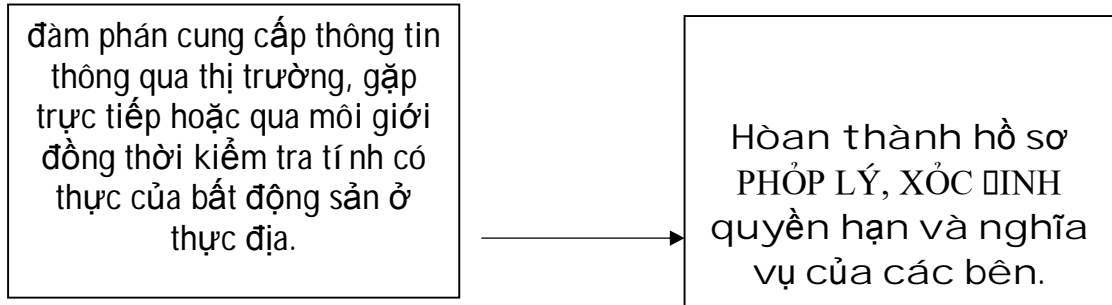
- Tính cách biệt của hàng hóa bất động sản cần giao dịch với địa điểm giao dịch. Đây là đặc điểm xuất phát từ đặc điểm hàng hóa bất động sản là có vị trí cố định không thể di chuyển được. Các hoạt động giao dịch bất động sản thường được tiến hành trên các chợ ảo. Các chợ ảo thường được đặt ở một vị trí cố định chỉ đơn thuần cung cấp các thông tin đặc điểm của bất động sản như: diện tích, mặt đường, giá cả..... Người mua thông qua đó đi thực địa kiểm tra rồi ký kết mua bán nếu thỏa mãn. Có khá nhiều sàn giao dịch được hình thành và phát triển trong thời gian gần đây ở nước ta và đó là một dấu hiệu tốt cho thị trường bất động sản. Từ nay, người bán và người mua không phải chạy đi tìm nhau hay thông qua “cò” nữa.

- Khi giao dịch hàng hóa bất động sản cần phải trải qua các bước:

- + Đàm phán cung cấp thông tin cần thiết về bất động sản giao dịch kiểm tra thực địa để xác định tính có thực và kiểm tra độ chính xác của thông tin.

- + Đăng ký pháp lý để xây dựng quyền của mỗi bên. quan hệ giao dịch trên thị trường bất động sản thường kéo dài trong một thời gian nhất định. Do đó để

gặp phải các biến động của thực tế (giá thay đổi theo chính sách pháp luật, các điều kiện môi trường...)



- Thị trường bất động sản thực chất là một thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong bất động sản đó.

Thị trường bất động sản là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích có được từ việc sở hữu đất đai (quyền sử dụng đất đai) bởi vì đất đai không bao giờ hao mòn và mất đi (trừ trường hợp do thiên nhiên) người có quyền sở hữu (sử dụng) đất không sử dụng đất như các tài sản thông thường khác, cái mà họ có thể sử dụng đó là các quyền và lợi ích do đất đai mang lại. Tính chất này của đất đai là yếu tố cơ bản quyết định đặc thù của các giao dịch bất động sản, chính vì vậy, giá đất – một bộ phận của giá bất động sản (trường hợp giá đất là giá bất động sản) không phản ánh giá trị của hàng hóa đất đai mà giá đất chỉ là chỉ số phản ánh khả năng thu lợi nhuận từ đất hoặc hiệu quả của vốn đầu tư vào đất. đặc điểm này qui định người sử dụng đất được quyền khai thác các lợi ích đem lại từ bất động sản.

- Thị trường bất động sản mang tính vùng và tính khu vực sâu sắc.

Bất động sản là một loại hàng hóa cố định và không thể di dời được về mặt vị trí. Và nó chịu ảnh hưởng của yếu tố tập quán, tâm lý, thị hiếu,.. Trong khi đó tâm lý, tập quán, thị hiếu của mỗi vùng, mỗi địa phương khác nhau. đồng

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

thời đất đai không thể di chuyển từ vùng này sang vùng khác được. Chính vì vậy hoạt động của thị trường bất động sản cũng mang tính địa phương.

Mặt khác, thị trường bất động sản mang tính không tập trung mà trải rộng ở mọi vùng trên đất nước, mà ở mỗi vùng đó trình độ phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội khác nhau mật độ dân số khác nhau. Do đó nhu cầu về bất động sản rất khác nhau về số lượng, kiểu cách, mẫu mã, chất lượng dẫn đến sự khác nhau về qui mô và trình độ phát triển của thị trường bất động sản. thực tế cho thấy, thị trường bất động sản ở các đô thị thường có qui mô và trình độ cao hơn ở khu vực nông thôn. ngay cả giữa các đô thị với nhau thì đô thị là trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị của vùng hay cả nước thì cũng có thị trường bất động sản phát triển, hoạt động sôi động hơn các đô thị khác.

- Thị trường bất động sản là thị trường không hoàn hảo

Thị trường bất động sản có nội dung phong phú bao gồm các giao dịch dân sự chuyển quyền sở hữu, sử dụng bất động sản, các giao dịch chuyển đổi bất động sản, các giao dịch cho thuê, thế chấp bất động sản,... các giao dịch này được thực hiện thông qua các hợp đồng do pháp luật qui định hoặc theo tập quán được cộng đồng và giữa hai bên giao dịch chấp nhận.

Tuy là thị trường có nội dung phong phú nhưng trên thực tế, thị trường bất động sản là dạng thị trường không hoàn hảo. thị trường bất động sản phụ thuộc vào điều kiện đặc trưng của từng vùng, địa phương, nó chịu sự chi phối của điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, truyền thống, tập quán... của mỗi vùng, địa phương, cộng đồng khác nhau. Như vậy sự hiểu biết về giao dịch và thực hiện giao dịch thường không hoàn hảo. Có giao dịch ở địa phương này đã xuất hiện nhưng tại địa phương khác lại chưa xuất hiện, cá biệt hơn có giao dịch cùng loại nhưng ở địa phương khác nhau sẽ có cách tiến hành khác nhau. Thông tin và các yếu tố cấu thành thị trường là không hoàn hảo. nguyên nhân là do bản thân hiện vật của từng bất động sản chỉ phản ánh tình trạng vật chất của bất động sản đó. Bản thân vật chất của bất động sản không phản ánh được tính pháp lý về quyền sở

hữu (quyền sử dụng) bất động sản của người đang có bất động sản, đó là những thông tin, yếu tố mà người mua, thuê, thế chấp....cần nắm bắt, am hiểu.

Ngoài ra số lượng người trên thị trường chiếm một tỉ lệ nhỏ không đủ tiêu chí để cạnh tranh hoàn hảo. và người bán có nhiều lợi thế hơn trong việc quyết định mức giá trong nhiều trường hợp, đó là giá cả độc quyền của người bán.

- Cung hàng hóa bất động sản phản ứng chậm hơn cầu hàng hóa bất động sản.

Mọi hàng hóa đưa ra thị trường, khi được thừa nhận và xuất hiện cầu tăng lên thì nhà sản xuất có thể đẩy mạnh sản xuất và tăng lượng cung lên nhanh chóng. Tuy nhiên, khi nhu cầu về bất động sản tăng thì cung về bất động sản trên thị trường không thể phản ứng tăng nhanh chóng như các hàng hóa thông thường khác. bởi vì, việc tăng cung hàng hóa bất động sản cần có thời gian và khó khăn hơn các hàng hóa khác. Việc tạo ra hàng hóa bất động sản, công trình xây dựng...đòi hỏi phải tốn nhiều thời gian, từ tìm hiểu thông tin về đất đai, chuyển nhượng đất đai, xin cấp phép xây dựng...thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất đai, bất động sản thường là khá phức tạp. Bên cạnh đó bất động sản là hàng hóa có giá trị lớn, đòi hỏi vốn đầu tư lớn.

- Các giao dịch trên thị trường bất động sản cần phải có tư vấn chuyên nghiệp.

Do trên thị trường bất động sản người mua và người bán không có các cơ hội và đầy đủ thông tin cần thiết để lựa chọn thị trường phù hợp với mình và các bất động sản thường có giá trị lớn, người mua và người bán ít có kinh nghiệm trong các giao dịch. Người tư vấn chuyên nghiệp có kinh nghiệm, kỹ năng để phân tích thị trường lựa chọn bất động sản và giá cả phù hợp cho người mua hạn chế tối đa rủi ro gặp phải.

- Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật.

Bất động sản là các tài sản có giá trị rất cao. Bởi vậy nhà nước sẽ quản lý bằng hệ thống pháp lý để bảo đảm cho các giao dịch bất động sản. mọi giao dịch bất động sản phải có sự giám sát của nhà nước. tất cả các bất động sản được

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

đăng kí theo đúng pháp luật của nhà nước sẽ giao dịch trên thị trường chính thức có sự công nhận và bảo đảm của nhà nước, thông qua đó nhà nước tăng khả năng thu ngân sách.

- Thị trường bất động sản có mối liên hệ mật thiết với thị trường vốn

Hàng hóa bất động sản là loại hàng hóa có giá trị lớn, do đó các hoạt động giao dịch, đầu tư kinh doanh trên thị trường bất động sản đều có nhu cầu rất lớn về vốn. Một phần rất lớn nhu cầu về vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản được huy động trên thị trường vốn. đồng thời, một lượng vốn huy động được trên thị trường tài chính được đầu tư trên thị trường bất động sản – một lĩnh vực đầu tư được ưa chuộng. Hàng hóa bất động sản có giá trị lớn và có một số đặc điểm là không thể di chuyển được, lâu bền...nên thường đóng vai trò là tài sản đảm bảo cho các hoạt động vay mượn trên thị trường vốn. Chính vì vậy thị trường bất động sản của một quốc gia chỉ có thể phát triển lành mạnh và ổn định khi có một thị trường vốn phát triển lành mạnh và ổn định. Giữa hai thị trường này có mối liên hệ mật thiết. Thực tế cho thấy biến động trên thị trường này sẽ dẫn đến biến động trên thị trường kia, khủng hoảng tài chính – tiền tệ Châu Á năm 1998 gắn liền với cuộc khủng hoảng của thị trường bất động sản . sự sụt giảm nhanh chóng của bất động sản thường kéo theo sự gia tăng các khoản nợ khó đòi, thậm chí dẫn đến sự phá sản của một số tổ chức tài chính trên thị trường vốn.

- Việc tham gia hay rút khỏi thị trường bất động sản là rất phức tạp đòi hỏi phải có nhiều thời gian.

Do thời gian xây dựng tạo ra bất động sản là rất lâu muốn tham gia cung cấp ngay bất động sản cho thị trường hoàn toàn là không thể. Mặt khác, khi thị trường có biến động muốn rút ra khỏi thị trường là rất khó khăn, bởi lẽ người bán không thể không tham gia vì để ứ đọng vốn tại chỗ lại phải chi trả lãi vay cho các ngân hàng, người góp vốn. Người mua thì tham gia thị trường do có nhu cầu bức xúc của đời sống không thể bỏ qua được nhu cầu đó .

II. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG LÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

2.1 Sự phát triển kinh tế và sự gia tăng dân số.

Một mặt sự phát triển kinh tế của một nước cũng đồng thời là sự tăng nhu cầu sử dụng đất đai vào các mục đích khác nhau phi nông nghiệp, sự phát triển kinh tế đồng thời là sự gia tăng nhu cầu sử dụng bất động sản trong nền kinh tế cho các ngành công nghiệp, thương mại, dịch vụ....sự tăng trưởng này đòi hỏi phải chuyển dịch đất đai đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thủy sản...sang sử dụng vào mục đích sản xuất công nghiệp, dịch vụ...Mặt khác, sự phát triển kinh tế cũng đồng thời là quá trình phát triển khoa học kỹ thuật và công nghệ tác động trực tiếp đến việc tạo lập, xây dựng, những bất động sản phù hợp với yêu cầu sản xuất, thương mại, dịch vụ, đời sống, đó chính là quá trình cải tạo bất động sản hiện có, thay thế và xây dựng các bất động sản mới cho phù hợp. Quá trình này có chậm so với quá trình sản xuất hàng hóa khác nhưng do tính chất của hàng hóa bất động sản có thể mua đi bán lại nhiều lần, nên trên thực tế mật độ giao dịch bất động sản ngày càng cao.

Thực tế chứng minh rằng sản xuất trong thời kỳ tự cung tự cấp, nhu cầu về đất đai chỉ được thỏa mãn bằng cách điều chỉnh quỹ đất sẵn có của thiên nhiên. Đến thời kỳ kinh tế trang trại hình thành và phát triển nhu cầu đất đai cho sản xuất không chỉ còn dựa vào khai phá tự nhiên mà từng bước đi đến chủ yếu được giải quyết thông qua thị trường. Rõ ràng ngay ở giai đoạn này, nhu cầu về đất đai cho sản xuất đã thúc đẩy sự hình thành thị trường đất đai sản xuất phát triển dẫn đến sự hình thành của các ngành kinh tế mới làm xuất hiện yêu cầu sử dụng đất vào các mục đích khác nhau làm nảy sinh nhu cầu về đất đai cho sản xuất. Xã hội càng phát triển làm nảy sinh nhiều ngành kinh tế mới, nhu cầu bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng công sởtăng lên thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản.

Sự gia tăng dân số là nhân tố làm tăng nhu cầu mọi mặt của xã hội về việc làm, nơi ăn chốn ở, việc làm, học hành,...theo đó làm tăng nhu cầu về bất động sản. trước hết là sự gia tăng nhu cầu về đất đai cho sản xuất kinh doanh: vì số

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

lượng lao động tăng lên đòi hỏi mở rộng, phát triển sản xuất kinh doanh làm tăng nhu cầu về sử dụng đất, nhất là khu vực sản xuất nông nghiệp đất đai có hạn nhưng lao động nông nghiệp tăng nhanh và yêu cầu chuyển đất nông nghiệp sang đất sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp tạo thành một sức ép nhu cầu lớn đòi hỏi phải được giải quyết thông qua thị trường là chủ yếu.

Tiếp đó sự gia tăng dân số là một áp lực lớn làm tăng nhu cầu sử dụng bất động sản là nhà ở và đất ở. Dân số tăng nhanh làm tăng qui mô gia đình (theo nghĩa có nhiều thế hệ cùng chung sống) dẫn đến nhu cầu về qui mô, diện tích mỗi nhà ở của mỗi hộ gia đình cũng tăng theo. Mặt khác sự gia tăng dân số cũng kéo theo sự gia tăng về các hộ gia đình độc lập. Đời sống ngày càng tăng gia đình nhiều thế hệ ngày càng giảm thay vào đó là hệ thống gia đình một hoặc hai thế hệ, đó là một nhu cầu về đất đai và bất động sản.

Cũng như thị trường hàng hóa, thị trường vốn, thị trường lao động, thị trường bất động sản được hình thành và phát triển chịu ảnh hưởng của các yếu tố chính trị, kinh tế, xã hội, dân cư... tuy nhiên sự ảnh hưởng của các yếu tố này đến sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản lại có những đặc thù riêng biệt.

2.2. Yếu tố pháp luật.

Như ta đã biết yếu tố pháp luật qui định các quyền mua bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh.....hướng dẫn (qui định) hợp đồng dân sự giao dịch bất động sản. như vậy pháp luật là một yếu tố có tính quyết định đến sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản. Thực tế cho thấy yếu tố pháp luật có thể thúc đẩy hoặc hạn chế, cá biệt có thể đóng cửa thị trường bất động sản như ở nước ta trước khi có luật Đất Đai năm 1993. yếu tố pháp luật lại có sự ảnh hưởng mang tính quyết định đến sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản. Vì bất động sản và yếu tố ban đầu cấu thành nên nó là đất đai nhưng quan hệ đất đai do nhà nước điều chỉnh bằng pháp luật: pháp luật đất đai hoặc luật dân sự. Các quan hệ đất đai dưới bất cứ hình thức nào ở bất cứ chế độ xã hội nào (trừ chế độ xã hội công xã nguyên thủy) đều được pháp luật qui định. chính

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

sự qui định này là đặc điểm riêng có của hàng hóa bất động sản và ảnh hưởng đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản.

2.3. Chính sách kinh tế quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của chính phủ.

Chính sách của chính phủ trung ương và chính quyền địa phương cũng là một nhân tố nhạy cảm tác động làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. trước hết, là chính sách khuyến khích sản xuất theo ngành, lãnh thổ, vùng kinh tế,...kéo theo sự gia tăng các cơ sở sản xuất kinh doanh, sự gia tăng dân số làm tăng nhu cầu về bất động sản, thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản. ngược lại ở một vùng, một khu vực nào đó, chính phủ không chú ý khuyến khích đầu tư thù sản xuất kém phát triển, dân số có thể di chuyển sang vùng khác làm cho nhu cầu về bất động sản sản xuất và dịch vụ không tăng, nhu cầu về nhà ở và các công trình phục vụ cho sinh hoạt cũng không tăng, dẫn đến sự kém nhộn nhịp của thị trường bất động sản. sau là chính sách về nhà ở, đất ở nói chung của chính phủ và nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp, ... làm tăng nhu cầu về nhà ở, đất ở hoặc có thể làm giảm cầu về nhà ở, đất ở. Chính phủ cũng có thể cho phép cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng hoặc xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê....tất cả các chính sách của chính phủ đều có thể làm tăng giảm thay đổi nhu cầu, cung trên thị trường bất động sản.

Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất thực chất là việc xác định mục đích sử dụng của từng vùng đất, từng khu vực cụ thể, làm thay đổi tính chất, mục đích sử dụng, cũng là một nhân tố ảnh hưởng đến cung cầu về đất đai, cung cầu về bất động sản, tác động vào thị trường bất động sản. trước hết là sự thay đổi mục đích sử dụng đất trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, việc chuyển mục đích sử dụng đất của một vùng nào đó đang sản xuất nông nghiệp, nay qui hoạch thành khu công nghiệp sẽ làm tăng xây dựng nhà cửa, công trình trên đất trong khu quy hoạch và vùng vành đai, làm gia tăng giao dịch mua bán, thế chấp,... Mặt khác quy hoạch làm thay đổi mục đích sử dụng đất có tính gắn với dân cư như quy hoạch xây dựng các khu đô thị, quy hoạch các khu trung tâm...sẽ làm tăng

giao dịch mua bán, thuê mượn bất động sản...đất khu dân cư nông thôn, đất nông nghiệp được quy hoạch thành các khu đô thị mới tức là thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất một cách cơ bản làm tăng nhu cầu sử dụng đất, tăng nhu cầu sử dụng bất động sản vì quy mô tập trung dân số, tập trung các hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ tăng lên.

Tiếp đến là quá trình đô thị hóa và phát triển đô thị là một quá trình phát triển tất yếu của mỗi quốc gia trong quá trình phát triển kinh tế, chuyển đổi cơ cấu kinh tế. đặc trưng trực giác có thể nhận thấy rõ nhất của đô thị hóa là quy mô tập trung dân số và mật độ dân số cùng với sự phát triển của cơ sở hạ tầng, phát triển các cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc các ngành công nghiệp, thương mại...do đó quá trình đô thị hóa và phát triển đô thị làm tăng nhu cầu về bất động sản cả về số lượng và cơ cấu bất động sản, vì sự đa dạng của bất động sản nhằm thỏa mãn và phù hợp với từng ngành kinh tế, từng cơ sở kinh doanh dịch vụ phù hợp với nhu cầu cuộc sống. đặc biệt ở nước ta và nhiều nước đang phát triển luồng di dân tự do từ khu vực nông sang khu vực đô thị, với sự tăng trưởng trong giáo dục và đào tạo lao động, học sinh từ nông thôn chuyên đến đô thị là một sức ép thách thức lớn về nhà cửa làm cho thị trường nhà đất, thị trường bất động sản ở đô thị sôi động hơn.

2.4. Tập quán, truyền thống và thị hiếu.

Tập quán, truyền thống và thị hiếu là yếu tố mang tính nhân văn của thị trường bất động sản, còn ở thị trường lao động, thị trường hàng hóa, thị trường vốn ảnh hưởng của yếu tố này là rất hạn chế. Tập quán và truyền thống ảnh hưởng trực tiếp vào cách tiến hành thực hiện các giao dịch bất động sản, nó có tác dụng làm đẩy nhanh hoặc hạn chế các dịch vụ giao dịch, nó đảm bảo độ tin cậy giữa các bên mua bán, cho thuê và đi thuê...nó cũng góp phần làm đẩy nhanh hay làm chậm quá trình thành toán. Ví dụ tập quán và phong tục của người Việt Nam là sự mua bán bất động sản chỉ cần làm văn tự tại xã, phường là được, là xong có quyền sở hữu bất động sản dấu đó mới đăng ký và nộp thuế trước bạ, trường hợp phức tạp phiền hà người dân cũng không nộp và họ sở hữu

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

bất động sản một cách đương nhiên, vì họ bỏ tiền ra mua bất động sản đó. Nhưng ở một số nước bất kì người mua nào mua bất động sản phải đến kiểm tra đăng kí trước khi mua, giao dịch nào không có đăng ký thì không có tác dụng, đăng kí bất động sản đã có truyền thống từ lâu đời và là thói quen của họ. Việc thực hiện kê khai đăng ký bảo đảm cho nhà nước kiểm soát được thị trường bất động sản và chính nó cũng là độ tin cậy cho người mua bất động sản. còn thực tế nước ta nhiều trường hợp thiếu bảo đảm vì người mua chưa nắm đủ thông tin về bất động sảnnhưng họ vẫn mua vì theo tập quán và truyền thống.

Thị hiếu ảnh hưởng đến thị trường bất động sản trên hai khía cạnh chủ yếu. Một là thị hiếu về vị trí bất động sản mang tính tập quán và truyền thống nhiều hơn nhất là thị hiếu về nhà ở, đất ở. Hai là thị hiếu về kiến trúc, kiểu dáng kể cả một là những nhân tố làm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản một nhà ở trong điều kiện một nền kinh tế phát triển con người đang hướng về nhu cầu có ngôi nhà độc lập, cũng là yếu tố ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.

III. KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI.

Mặc dù chế độ chính trị và sở hữu của mỗi nước là khác nhau dẫn đến chính sách biện pháp của các nhà nước khác nhau là khác nhau. Là một nước có nền kinh tế phát triển chậm thị trường bất động sản cũng hình thành và phát triển chậm hơn, muộn hơn các nước khác. Vì vậy nước ta phải biết học hỏi những kinh nghiệm của các nước đó để có thể đi tắt đón đầu

Bài học thứ nhất: Cung cấp quyền sở hữu chính thức về nhà đất cho những người có thu nhập thấp.

Đây là điều kiện và là nội dung chủ yếu của quá trình giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp. Nói đến nhà cho người thu nhập thấp chúng ta thường nghĩ tới hệ thống hỗ trợ giá của nhà nước như: trợ giá, miễn thuế,....thế nhưng thực tế diễn ra không giống như suy nghĩ của con người. Minh chứng cho vấn đề này là lịch sử của tây phương mà Hoa Kỳ có thể nói là đại diện không phải là vì trung tâm của các dòng người di cư trên thế giới. Cứ sau hai mươi năm

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

dân số nước này lại tăng lên gấp hai lần, điều này có nghĩa là Hoa Kỳ chịu một sức ép rất lớn về giải quyết nhà ở cho dân số trong đó có cả những người có thu nhập thấp. Cũng giống như các nước phương tây, trong suốt thế kỉ XVII, chính phủ Hoa Kỳ dùng vũ lực xóa bỏ các khu nhà ổ chuột, do dân lấn chiếm đất công, và mặt khác, giao cho các công ty nhà nước độc quyền xây dựng theo qui hoạch các khu nhà tái định cư cho dân nghèo. Kết quả thu lại là sự tiêu tốn tiền trong chính phủ, tình trạng lấn chiếm đất công cũng không hề giảm sút. Tham nhũng và đầu cơ đã nảy sinh từ sự độc quyền của công ty nhà nước. Sự câu kết giữa các công tư và quan chức chính phủ tự nó đã nảy sinh cho dù chính phủ không đã cố gắng nhưng không hề kiểm soát được tình hình. Người có thu nhập thấp khó có khả năng tiếp cận các sản phẩm trên thị trường. Thị trường bất hợp pháp phát triển mạnh mẽ “ hệ thống đất đai hầu như tan vỡ, thay vì lập pháp cho họ chúng ta phải lập pháp theo họ”. Đây là một bước ngoặt lớn không chỉ giải quyết nhà ở cho người có thu nhập thấp mà còn là sự hình thành thị trường bất động sản của Hoa Kỳ: Ban hành qui định về quyền mua trước theo qui định này người lấn chiếm đất công đã xây dựng trên đó nhà để ở nhằm cải tạo đất vì mục đích sản xuất được quyền ưu tiên mua nhà trước theo giá qui định của nhà nước. Kết quả là nhà ở và việc làm của một số người được giải quyết. Trên cơ sở này nhà nước đã mở rộng và sát nhập thể chế phi chính thức về nhà đất vào thể chế chính thức.

Bài học thứ hai: Thị trường chứ không phải chính phủ giữ vai trò quyết định.

Chính phủ Hoa Kỳ đã có nhiều cố gắng xây dựng các khu nhà tái định cư, hỗ trợ lãi suất,...nhưng về cơ bản không giải quyết được. Chính vì lẽ này vai trò của chính phủ trong giải quyết một số vấn đề thị trường thực tế là sự quản lí vĩ mô, hỗ trợ về mặt pháp lí, và tài chính cho dự án, chính sách.

Ngay ở những nước phát triển, thị trường luôn được tuân thủ theo nguyên tắc thị trường, chính phủ chỉ tham gia một phần về điều tiết vĩ mô và tham gia làm chính sách, pháp luật như ở Đức nhà nước công nhận quyền sở hữu tư nhân

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

về đất đai bên cạnh quyền sở hữu nhà nước. Hiến pháp nước này qui định quyền sở hữu đất đai và quyền thừa kế đất đai, nhà xây dựng và thừa kế xây dựng được nhà nước bảo đảm. những chủ sở hữu có nghĩa vụ sử dụng đất theo qui hoạch của nhà nước nhưng không được đi ngược với lợi ích của xã hội. Quyền có nhà ở, đất và công trình xây dựng không tách rời nhau, nhà đất được bán theo nguyên tắc thị trường; có quyền thừa kế xây dựng người mua có quyền thừa kế xây dựng và có nghĩa vụ trả cho chủ đất hàng năm 6- 7% giá trị mảnh đất. Sau khi kết cấu hết hạn, chủ đất có thể mua lại nhà , công trình. Quyền thừa kế được phép đem thế chấp. Ngoài ra nhà nước còn qui định quyền sở hữu từng phần như khi mua một căn hộ trong tòa nhà, hay nhà ở chung cư ngoài quyền sở hữu căn hộ người mua còn có quyền sở hữu từng phần và được tính theo tỉ lệ % của toàn bộ diện tích đất nhưng không định rõ vị trí, kích thước, diện tích....thị trường bất động sản của Đức có các đạo luật: luật đất đai, luật cư trú, luật xây dựng nhà ở, quyền thừa kế, luật xây dựng, luật sở hữu nhà ở.....các qui chế mua bán, môi giới, xây dựng..... Nhà nước xây dựng khung pháp lí cho thị trường, không can thiệp trực tiếp vào thị trường bất động sản mà chỉ can thiệp thông qua chính sách tài chính. Nhất là trong vấn đề nhà ở, hỗ trợ cho việc tư nhân hóa nhà tập thể cũ và nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Ở Ustraylia thị trường bất động sản của nước này được xem như là khá hoàn hảo, pháp luật không hạn chế quyền mua, bán, thế chấp, thuê bất động sản....tạo ra lượng hàng hóa phong phú.

Pháp luật không qui định hạn điền định mức đất ở, diện tích nhà sở hữu của mỗi người phụ thuộc vào nhu cầu, khả năng tài chính... nhưng nhà nước thực hiện đăng kí quyền sở hữu đối với người đã thực hiện đăng kí, nhà nước có trách nhiệm đảm bảo quyền sở hữu tài sản cho họ.giao dịch đất đai, bất động sản hợp lệ phải được đăng kí nếu không sẽ không được diễn ra trên thị trường. Pháp luật nước này qui định quyền sở hữu tư nhân về đất đai, bất động sản rộng rãi và mọi giao dịch thực hiện theo nguyên tắc thị trường nên nhà nước chỉ đóng vai trò tư vấn, giám sát. nhà nước vai trò, trách nhiệm đăng kí các giao dịch liên

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

quan đến bất động sản trong hồ sơ có đầy đủ thông tin về đất đai, bất động sản nên cơ quan quản lí có trách nhiệm giúp người mua , thuê, nhận thế chấp.....bất động sản tìm hiểu các thông tin cần thiết tác động đến giao dịch. Nhà nước chỉ đóng vai trò tư vấn giá cho các bên giao dịch thông qua các tổ chức định giá. Giá các giao dịch do hai bên tự thỏa thuận, cho phép các tổ chức dịch vụ hoạt động nhưng phải đăng kí hành nghề.

Bài học thứ ba: phát triển đa dạng các loại hình thị trường bất động sản trong đó có mô hình nhà cho thuê.

Không chỉ có nhà để bán trên thị trường, mô hình nhà cho thuê và tự xây cũng cần phải phát triển. Ở phương tây nhà tự xây được coi là mô hình nhà tương thích đối với những người có thu nhập trung bình và thấp. Hoa Kỳ thế kỷ XVIII và XIX là một ví dụ. Tuy nhiên mô hình nhà tự xây có thể coi là sản phẩm xa lạ đối với chủ nghĩa tư bản, mô hình này có thể coi là mô hình quá độ ở các nước tư bản trong giai đoạn đầu của kinh tế thị trường. cùng với sự phát triển của chủ nghĩa tư bản, nhà ở đã chuyển sang nhiều loại hình đa dạng hơn là mô hình nhà cho thuê. Tại Cộng Hòa Liên Bang Đức có khoảng 37% những người có thu nhập thấp hiện sống trong các căn nhà cho thuê, Hoa Kỳ tỉ lệ này là 39% và ở Pháp trên 40%.

Có thêm nhiều loại hình cho khách hàng lựa chọn thì trong đó nhà cho thuê rất phù hợp cho những người có thu nhập thấp vì nó có chi phí ban đầu rẻ, thích ứng với tính linh hoạt của việc làm.

Ở nước ta thị trường bất động sản hoạt động với một mức giá quá cao. Có thể nói rằng nước ta có một nền kinh tế nghèo nàn trên thế giới, thu nhập dân cư chỉ ở mức thấp và trung bình thế nhưng giá nhà đất lại là lớn nhất nhì thế giới . Vậy là tất nhiên một phần không nhỏ dân số khó mà mua được nhà ở riêng. Vì vậy nhà nước cần hỗ trợ thêm cho các các nhân hộ gia đình tham gia vào thị trường này.

Một bài học thứ tư có thể học tập được từ các nước khác đó là việc hỗ trợ khuyến khích người mua tham gia thị trường và kích cầu. Trong xu thế hội nhập

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

để phát triển Việt Nam cần có một chính sách tổng thể nhằm thực hiện được chương trình tài trợ mua nhà cho mọi người. Một chính sách cho phép vay trong thời hạn 30 năm hay dài hơn nữa với các mức hợp lí. Hiện các khoản vay mua nhà của các ngân hàng tại Việt Nam được thẩm định một cách riêng lẻ, không bài bản, không có hệ thống mà chủ yếu dựa trên chính sách nội bộ từng ngân hàng. Ngay cả ngân hàng được chỉ định như ngân hàng nhà đất., ngân hàng phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long... cũng không đưa ra thời hạn vay dài như các quốc gia khác. Mặt khác lãi suất cho vay đối với các khoản vay mua nhà trên thị trường là khác cao, đôi khi vượt qua 12%/ năm và các khoản vay thường kì hạn khoảng 5 năm, hay đôi khi ngắn hơn. Với chính sách như vậy, quyền sở hữu nhà gần như nằm ngoài tay của đại đa số dân cư có thu nhập thấp và trung bình thì làm sao có thể kích cầu trong thời kì thị trường đang “đóng băng” thế này.

Kinh nghiệm từ Trung Quốc, hiệu quả tổng hợp của một nền kinh tế quốc gia từ việc cho vay dài hạn là rất lớn. Công tác cải cách nhà ở tại Trung Quốc giúp cho dân chúng có nhà và tạo ra một tầng lớp trung lưu mới. Ngoài ra quyền sở hữu bất động sản, vốn là một động lực phát triển nền kinh tế, đã có tác động rộng lớn trong việc kích thích sức tiêu thụ nội địa. Một lợi ích khác để đẩy mạnh cho vay nhà với thời hạn cho vay dài hạn được xem như một trong những nguồn thu chính tạo lợi nhuận cao cho ngân hàng. Một số liệu thống kê gần đây Trung Quốc có 4200 chủ đầu tư bất động sản vào năm 2001, nhưng con số này đã lên đến hơn 30000 vào năm 2004, đầu tư nước ngoài chiếm từ 12 – 15 % thị trường bất động sản Trung Quốc, nhưng dự báo sẽ tăng mạnh vào những năm tiếp theo. Các chuyên gia kinh tế nhận định với chính sách khuyến khích người dân vay tiền trả góp thị trường bất động sản Trung Quốc sẽ tiếp tục là động lực mạnh mẽ thúc đẩy sự phát triển kinh tế. Hiện nay nhiều công ty và các ngân hàng đã hết sức nỗ lực nhưng kết quả mang lại không cao. Trong những năm gần đây mô hình cho vay mua nhà với lãi suất thấp chỉ áp dụng thành công ở các quốc gia

đang phát triển trong khu vực như Trung Quốc, Thái Lan, MaLaiSya,.....tuy nhiên điều này vẫn còn hạn chế ở Việt Nam.

Tiếp theo, là bài học về thu hút vốn đầu tư mà đặc biệt là vốn đầu tư nước ngoài nhất là người Việt Kiều về nước tham gia đầu tư kinh doanh. Chúng ta thu hút cởi mở chính sách chứ không phải thả lỏng ra như một thời Thái Lan đã làm mở tung mà không có sự quản lí chẳng khác nào “đuổi hổ cửa trước cồng rắn cửa sau”, điều này chỉ làm cho thị trường thêm rối rắm. Một số dự án cần quá nhiều vốn mà một cá nhân doanh nghiệp cá nhân không đủ vốn để có thể làm ngay. Để có thể đủ vốn thực hiện dự án nên chăng cho phép một kiểu đầu tư mới hoạt động gọi là nhà xây góp vốn rất phổ biến thời Liên Xô Cũ, nghĩa là nhà nước cho phép nhiều chủ đầu tư cùng góp vốn xây dựng nhà ở tại một địa điểm nào đó với diện tích phù hợp, cử ra ban quản lí tính toán dự án và công khai mọi thứ từ thuế đất đến vật liệu xây dựng, công xá.....Sau khi đã xây xong thanh toán với những người góp vốn và nghĩa vụ với nhà nước là xong, ban quản lí tự giải thể, ở đây không có kinh doanh. Người trong ban quản lí ăn lương như người được thuê không có lãi gì hết. Như vậy giá nhà sẽ thấp nhất góp vốn để dễ dàng vì không lớn và không phải một thể nhân nào bỏ ra cả, ở đây là góp tiền làm, thời gian độ vài ba năm là xong một dự án. Bản chất của cách làm này là chia nhỏ dự án không cho ai kinh doanh, tạo nhà ở thực sự. Trong các dự án xây dựng nhà biệt thự cao cấp diện tích chiếm đất lớn cũng nên chuyển sang xây chung cư cao tầng giá cả hợp lí thì tốt hơn. Loại nhà biệt thự đã xây chắc còn lâu mới bán hết được với điều kiện giảm giá 20 – 30 % vì đảng nào cũng lỗ rồi. Đồng thời học tập các nước tây phương trong việc xác định qui hoạch, kế hoạch phân bố sử dụng đất hợp lí.

Người phương tây là người có trình độ quản lí chặt chẽ, qui hoạch ,kế hoạch lập nên có tính dự báo cao. Người quản lí nước ta nếu không có đủ trình độ và khả năng thì cũng nên học hỏi và thuê họ để có được hiệu quả cao, không có gì là khó khăn trong việc hợp tác học hỏi. Song song với nó, là việc qui định các trách nhiệm và hình phạt mà người thẩm định dự án và qui hoạch phải chịu khi

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

thẩm định, kí quyết định như Trung Quốc đã làm. không nên làm như nước ta muốn làm sao cũng được không có can hệ gì mặc sức làm, mặc sức kí đến khi lỗ bạc tỷ, bạc ngàn cũng không phải là lỗi của một ai. Như thế chỉ tạo ra mảnh đất màu mỡ cho tham nhũng mà thôi.

Bài học trong việc cung hàng hóa bất động sản trên thị trường.

Ngoài ra người kinh doanh bất động sản nên biết tính toán, đo lường phục vụ mặt hàng mà khách hàng cần chứ không phải là mặt hàng mình có thể làm ra. Phục vụ cho mọi đối tượng chứ không đơn thuần là một số người. Loại hình hàng hóa cũng phải đa dạng hơn nhiều ưu đãi hơn.

Bài học về quản lý bất động sản tham gia thị trường.

Như một số nước trên thế giới đã thực hiện hệ thống đăng ký cho bất động sản tham gia thị trường. Với quy định của pháp luật bất kể bất động sản nào muốn tham gia trên thị trường phải có đăng ký nêu không bất kì một giao dịch nào cũng không thực hiện được. Đây là một phương pháp quản lý hay, và dễ thực hiện nếu thực hiện tốt thì việc giảm bớt và thủ tiêu thị trường “ngầm” là hoàn toàn có thể như một số nước trên thế giới đã thực hiện thành công như Ustraylia, Đức....

Như vậy có thể kết luận :

Thị trường bất động sản phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội

Chính phủ phải hoàn thiện chính sách và khung pháp lý cho thị trường

Giá không những phụ thuộc vào giá trị tài sản cấu thành nên bất động sản mà còn phụ thuộc vào mục đích sử dụng, yếu tố tâm lý...

Nhà nước phải giám sát thị trường bất động sản.

Đây là một số bài học mà các nước đi trên thế giới đã kinh qua thành công có, thất bại có, cái cốt yếu là nước ta nên rút ra bài học kinh nghiệm từ những thất bại đó để không phải đi vào vết xe đổ. Đồng thời cũng nên vận dụng một cách khéo léo, khoa học các mô hình, chính sách vào trong nước sao cho phù hợp với chính trị, tình hình kinh tế xã hội, chế độ sở hữu của nước ta không nên rập khuôn, máy móc.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

CHƯƠNG II. THỰC TRẠNG CỦA THỊ TRƯỜNG

2.1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM.

Thừa sơ khai con người sinh sống và lao động tập thể theo bầy đàn. Mọi hoạt động đều làm chung chủ yếu là săn bắn của rừng thiên nhiên sẵn có. Khi xã hội phát triển bắt đầu xuất hiện hiện tượng xâm chiếm đất đai, chiếm đất đai làm của riêng. Trong xã hội bắt đầu xuất hiện người có đất người không có phải đi làm thuê. Nhà nước ra đời công nhận quyền sở hữu đất đai của các cá nhân, và cá nhân sở hữu đất có quyền khai thác các lợi ích vốn có của đất. Ở Việt Nam do chìm trong chế độ phong kiến đất đai chủ yếu tập trung vào tay một số người giàu có. Đa phần dân cư không có ruộng đất. Sau khi kháng chiến chống Pháp, Mĩ thành công. Đất nước bước vào thời kì hòa bình độc lập xây dựng, kiến thiết và phát triển. Một thời gian dài cả nước thực hiện chế độ bao cấp không tuân theo chế độ thị trường. Thị trường bất động sản trong thời gian đó chưa có cơ hội để phát triển. Một số bất động sản có thể mua bán nhưng chủ yếu là mua bán trao tay không thông qua nhà nước. Các sàn giao dịch chưa hình thành các qui định pháp luật, các chế tài chưa đầy đủ thậm chí một số còn chưa đề cập đến. Mọi sự tác động quản lí của nhà nước đều tác động thô bạo, can thiệp quá sâu vào cơ chế hoạt động của thị trường.

Quá trình hình thành và phát triển của thị trường bất động sản là một quá trình tất yếu khách quan gắn liền với quá trình phát triển của sản xuất hàng hóa. Cơ sở kinh tế ra đời và tồn tại của sản xuất hàng hóa là phân công lao động xã hội và sự tách biệt về kinh tế giữa người sản xuất này với người sản xuất khác, do quan hệ khác nhau về tư liệu sản xuất qui định. Như vậy, sự chiếm hữu tư nhân về tư liệu sản xuất là cơ sở ban đầu của sản xuất hàng hóa. Tư liệu sản xuất ban đầu mà giai cấp thống trị chiếm hữu là ruộng đất. Chính do sự sở hữu tư nhân về ruộng đất, cùng với sự phát triển của sản xuất hàng hóa làm nảy sinh

các hình thức trao đổi, sang nhượng, thuê mướn ruộng đất. các hình thức ban đầu này là bước sơ khai ban đầu của thị trường bất động sản.

Nền kinh tế thị trường phát triển đòi hỏi sự phát triển của một hệ thống thị trường đồng bộ, từ thị trường hàng hóa, thị trường vốn, thị trường lao động đến thị trường hàng hóa bất động sản .

Vốn, lao động và bất động sản là những yếu tố đầu vào của quá trình sản xuất trong nền kinh tế thị trường. chính vì vậy, để đáp ứng nhu cầu các yếu tố đầu vào của quá trình sản xuất đòi hỏi thị trường các yếu tố đầu vào phải hình thành, trong đó có thị trường bất động sản. thị trường bất động sản có mối liên hệ chặt chẽ với thị trường vốn. Khi sản xuất phát triển, qui mô, số lượng, các loại hình giao dịch về bất động sản ngày càng phong phú và đa dạng : mua bán, cho thuê, thế chấp.....đòi hỏi phải có thị trường bất động sản phát triển linh hoạt để đáp ứng nhu cầu của nền kinh tế. Các chủ thể tham gia giao dịch trên thị trường ngày càng mở rộng gồm: tư nhân, doanh nghiệp, nhà nước...hàng hóa tham gia giao dịch trên thị trường tăng lên về số lượng và chủng loại. Các giao dịch về bất động sản trên thị trường bất động sản phát triển làm xuất hiện các tổ chức trung gian môi giới....để làm cầu nối cung – cầu hàng hóa bất động sản.

Cùng với quá trình phát triển của nền kinh tế thị trường, mức sống của các tầng lớp dân cư ngày càng tăng, cộng với việc gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa, dẫn đến nhu cầu giao dịch bất động sản tăng theo. Nhu cầu giao dịch ngày càng đa dạng, phong phú của các tầng lớp dân cư chỉ có thể được đáp ứng thông qua các giao dịch trên thị trường bất động sản thông qua các tổ chức trung gian, môi giới, tư vấn.....Chính vì vậy sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản là một tất yếu khách quan nhằm đáp ứng nhu cầu giao dịch về bất động sản ngày càng tăng của các tầng lớp dân cư.

Quá trình hội nhập kinh tế của một quốc gia cũng đòi hỏi phải có một thị trường bất động sản phát triển để đáp ứng nhu cầu về đất đai. Bất động sản phục vụ cho các hoạt động hợp tác kinh tế quốc tế. đặc biệt đối với các nước đang phát triển, đất đai (quyền sử dụng đất) là một nguồn vốn quan trọng để liên doanh với

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

các đối tác nước ngoài. Do đó, để phát triển hoạt động kinh tế quốc dân, mỗi quốc gia cần phải có thị trường bất động sản phát triển đáp ứng nhu cầu về: định giá, tư vấn, chuyển nhượng, góp vốn liên doanh.....

Đối với nước ta đang trong quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường như nước ta, việc hình thành một hệ thống thị trường đồng bộ nói chung và thị trường bất động sản nói riêng là vấn đề hết sức quan trọng.

Nghị quyết đại hội đại biểu toàn quốc đảng cộng sản Việt Nam lần thứ VIII (1996) xác định: "quản lý chặt chẽ đất đai và thị trường bất động sản. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, không tư nhân hóa, không cho phép mua bán đất đai... thực hiện đúng luật đất đai, tổ chức quản lý tốt thị trường bất động sản".

Ở thời kỳ này, các giao dịch ngầm diễn ra mạnh mẽ mặc dù không được nhà nước cho phép.

Nghị quyết đại hội đại biểu toàn quốc đảng Cộng Sản Việt Nam lần thứ IX tiếp tục khẳng định " hình thành và phát triển thị trường bất động sản, bao gồm cả quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật; từng bước mở thị trường bất động sản cho người Việt Nam ở nước ngoài và người nước ngoài tham gia đầu tư".

Nghị quyết đại hội VIII, IX đã xác lập chủ trương đường lối mở đường cho sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam góp phần tiếp tục tạo lập đồng bộ các yếu tố thị trường trong cơ chế quản lý nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Chính vì vậy mà đã có nhiều sàn giao dịch bất động sản được thành lập như: sàn giao dịch dự án bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, trung tâm kinh doanh bất động sản intresco.....hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản ngày càng được hoàn thiện, hành lang kinh doanh thông thoáng..tạo điều kiện cho mọi đối tượng tham gia. Phát triển Thị trường bất động sản bền vững, kích thích thị trường hoạt động hiệu quả tăng trưởng nền kinh tế cả nước.

Giờ đây, hoạt động của thị trường bất động sản đã có khá nhiều các văn bản, các qui định hướng dẫn như:

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

- Luật đất đai : qui định , các điều luật chung nhất về sở hữu, sử dụng, quyền và trách nhiệm của người sở hữu đất....
- Luật nhà ở: được thông qua tại kỳ họp thứ 8 quốc hội khóa X ngày 09/12/2005 là cơ sở để điều chỉnh các hoạt động về nhà ở. Tuy nhiên các văn bản hướng dẫn thi hành luật còn quá sơ sài nhiều khoản mục cần chưa có.
- Luật kinh doanh bất động sản: điều chỉnh các hoạt động giao dịch, quản lý giao dịch trên thị trường bất động sản, đã được trình quốc hội vào tháng 10/2005. mặc dù dự luật kinh doanh bất động sản đã được thông qua nhưng vẫn còn nhiều sai sót cần bổ sung, chỉnh sửa thêm.
- Luật đăng ký bất động sản có vai trò rất lớn trong việc xác lập chủ sở hữu tài sản là nhà và quyền sử dụng đất. tuy nhiên luật này cũng chưa được trình quốc hội.
- Các văn bản hướng dẫn, cá thông tư, nghị định và các văn bản dưới luật khác như: NĐ198/ NĐ - CP về khung giá đất.

2.2. ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Thị trường Việt Nam đã bước đầu được hình thành và phát triển nhưng ngoài những đóng góp to lớn của nó, bản thân thị trường bất động sản còn tồn tại nhiều điểm cần phải điều chỉnh.

Tựu trung lại có bốn cấp độ phát triển của thị trường bất động sản theo cấp độ phát triển của thị trường này. Thứ nhất cấp độ sơ khởi, đó là giai đoạn mà tất cả mọi người đều có thể và đều làm được nhà mình. Giai đoạn này chỉ cần một mảnh đất là có thể hình thành nên một cái nhà và được coi là một bất động sản. trong cấp độ này chính sách về đất đai, các chủ đất và các cơ quan quản lý đất đai là các chủ thể có vai trò quyết định. Thứ hai cấp độ tập trung hóa, đó là giai đoạn của các doanh nghiệp xây dựng. Khi này, do hạn chế về đất đai, do hạn chế về năng lực xây dựng , không phải ai cũng có thể hình thành và phát triển một tòa nhà , một bất động sản lớn , một dự án bất động sản. Trong cấp độ này, các chính sách về xây dựng và doanh nghiệp , cơ quan quản lý xây dựng là các chủ

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

thể có một vai trò quyết định. Thứ ba, cấp độ tiền tệ hóa, đó là giai đoạn này của các ngân hàng. Khi này, do sự bùng nổ của các doanh nghiệp phát triển bất động sản, do các hạn chế về điều kiện bán bất động sản, không phải doanh nghiệp nào cũng tiền để phát triển bất động sản đến khi có thể bán được bất động sản ra thị trường. lúc này các ngân hàng trở thành những người quyết định trong việc tham gia vào dự án này hay là dự án khác. trong cấp độ này, các chính sách về ngân hàng các ngân hàng và cơ quan quản lí có vai trò quyết định. Thứ tư, cấp độ tài chính hóa, khi qui mô của thị trường tăng cao và thị trường phát triển mạnh, do những hạn chế về nguồn vốn dài hạn tài trợ cho thị trường bất động sản hoặc là sẽ đối mặt với các rủi ro. Lúc này các ngân hàng phải tài chính hoá các khoản cho vay, các khoản cho vay, thế chấp, cũng như tài trợ cho thị trường bất động sản nhằm huy động đa dạng các nguồn vốn. Trong cấp độ này, các thể chế tài chính các chính sách tài chính là những chủ thể có vai trò quyết định. Có thể thấy rằng không nhất thiết một nền kinh tế một thị trường bất động sản đều tuần tự trải qua từng cung bậc của thị trường. cũng không nhất thiết các cấp độ phát triển của thị trường phải là kết thúc giai đoạn này mới chuyển sang giai đoạn khác. vậy thị trường bất động sản Việt Nam đang ở đâu? có thể thấy rằng thị trường bất động sản Việt Nam mới đang ở cấp 2 với mức độ chưa hoàn thiện. Hơn nữa, mấy năm gần đây, thị trường hoạt động với đầy những biến động và bất ngờ như: sốt đất, giá cả tăng vọt, cầu vượt quá cung, đóng băng.....trong khoảng 15 năm đã trải qua 3 lần sốt đất đến chóng mặt. Lần thứ nhất vào những năm 1992 – 1994, qui mô vừa phải tập trung vào một số người có khả năng thanh toán, ít nhiều là cá nhân cầu thực sự, không lấy mục tiêu buôn bán bất động sản kiếm lời làm chính mà dùng đất kiếm được từ các dự án của cơ quan chiếm dụng được bằng nhiều cách hợp thức rồi chia chác, các bên cùng có lợi.

Đến giai đoạn kế tiếp là vào những năm 1996 – 1997, không có qui mô, phạm vi rộng, diễn biến theo chiều sâu vì ảnh hưởng của cú sốc tài chính trong khu vực.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

Tiếp theo, đó là vào khoảng những năm 2000 – 2001, khi mà các sự án đầu tư từ nước ngoài quay trở lại, ngoại hối tăng rất nhanh nhiều người đã có tích lũy nhất định, có chính sách cho người Việt Nam mua nhà để ở hoặc để bán, tặng, cho thuê.

Từ những cú sốc đó một số người trở nên giàu có dễ dàng, phát sinh mua đi bán lại nhà, đất. có lúc dường như cả xã hội lao vào kiếm đất và hình thành thị trường “ngầm” cho những người buôn bán đất, nhà sôi động. điều này hồi thúc cả đối tượng làm ăn ở nước ngoài có tiền cũng gửi về để mua đất mua nhà, thậm chí nhiều người làm việc ở các khu ngoại ô, đô thị nhỏ, nông thôn cũng bán cả gia tài và hùn đủ mọi thứ để có được mảnh đất ở các thành phố nhất là ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh. Biết bao gia đình ở nội đô hoặc ven đô, vốn làm nghề nông, đã không ngại ngần “trao tay”. đất – nhà, nhà - đất được trao đi bán lại theo kiểu này liệu có thể gọi là thị trường bất động sản chăng? đã có một thống kê của tổng cục địa chính trước đây các giao dịch “ngầm” này chiếm tới trên 70%. Một thực tế ít ai tin nhưng kéo dài hơn 10 năm (hiện nay đa số cho là khoảng 80% các giao dịch bất động sản nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước). Có thể đánh giá thị trường bất động sản nước ta về cơ bản là thị trường phi chính thức. Hầu hết các bất động sản không có đầy đủ các điều kiện pháp lí khi tham gia vào các giao dịch dân sự như bán chuyển quyền sử dụng đất, thế chấp, cho thuê,...Trên thị trường bất động sản chính thức. Theo ước tính, hiện nay có tới 95 số hộ sử dụng đất ở, đất chuyên dùng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ,trên địa bàn Hà Nội con số này là 80% và thành phố Hồ Chí Minh là 60%. Trong khi đó việc hợp thức hóa bất động sản gặp khó khăn, do thế phí , đối với mua bán chuyển nhượng còn quá cao, thủ tục rườm rà.

Theo một bản báo cáo thì thị trường bất động sản Việt Nam có điểm số minh bạch của thị trường thấp nhất thế giới (55/56 quốc gia được khảo sát) và trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương với chỉ số điểm là: 4,69.

Lần cập nhật chỉ số RETI cuối cùng của Jones Lang LaSalle là năm 2004, trong đó Việt Nam đã đứng cuối bảng cùng với các nước khác như Ai Cập,

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

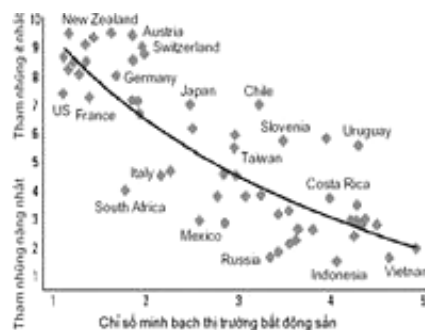
Venezuela, Thổ Nhĩ Kỳ, Romania, Saudi ARaBia. Ba nước sau cùng đã cải thiện lên cấp độ minh bạch 4 theo báo cáo năm 2006.

Thật ra chỉ số RETI 2006 cho thấy Việt Nam và Philippines kém minh bạch hơn hai năm về trước. Việt Nam hoàn toàn nằm tách biệt ở cấp độ thấp nhất trong thang đo và tiếp tục gặp khó khăn về quyền sở hữu, thông tin thị trường hạn chế và thiếu những qui định pháp luật về công khai thông tin.

Nếu nhìn theo hướng tích cực, Việt Nam đang có dự quan tâm trở lại của các công ty đa quốc gia trong hoạt động đầu tư kể cả trực tiếp và gián tiếp, đây là một động lực làm tăng tính minh bạch của thị trường.

Báo cáo cho rằng thị trường bất động sản khu vực Châu Á- Thái Bình Dương vẫn là một thị trường hấp dẫn với các nhà đầu tư chính vì tính đa dạng của nó. Với những nhà đầu tư bất động sản mong muốn một thị trường bất động sản minh bạch và chắc chắn thì có thể tìm đến nhóm cấp I như Hồng Kông và Singapore. Những suất sinh lợi ở thị trường này thường có xu hướng hội tụ về mức trung bình. Trong khi đó các nhà đầu tư thường muốn tìm kiếm cơ hội thu lợi từ những rủi ro thì đã có những thị trường kém minh bạch và rủi ro hơn, nhưng cũng đồng nghĩa với suất sinh lợi cao hơn

Nhìn vào biểu đồ ta thấy vị trí xếp hạng của thị trường nước ta là rất thấp. Điều này ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động của thị trường và tâm lý của người tham gia mua bán bất động sản trên thị trường đó. Chính vì sự không minh bạch này làm cho thị trường què quặt, thiếu công bằng và



Tham những phổ biến hơn ở các nước và vùng lớn thị trường minh bạch

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

không thỏa mãn được đúng đối tượng cần bất động sản,.....

Thực tế thời gian qua cho thấy, do thiếu minh bạch, thị trường bất động sản biến động thất thường và có nguy cơ ngưng trệ. Đến nay, hiện tượng đầu cơ, mua bán lại giảm sút nhiều so mặt bằng vốn đã quá cao, lợi nhuận chênh lệch thấp, nên các giao dịch bất động sản kém sôi động hơn so với thời điểm trước năm 2004. Sự giảm sút các dự án đầu tư và giao dịch bất động sản nhà đất đã ảnh hưởng xấu đến tốc độ đầu tư phát triển. Việc xây dựng quá nhiều các loại nhà ở, chung cư cao cấp, căn hộ cao tầng nhưng chưa tiêu thụ được nhiều, trong khi các loại nhà phục vụ tái định cư và người có thu nhập thấp rất cần lại thiếu hụt lớn thậm chí bị lợi dụng đã làm cho quan hệ cung cầu thiếu cân đối. Thị trường xảy ra rất nhiều vụ trục lợi các nhân, cơ hội, các chính sách các chương trình, dự án xã hội của nhà nước không được thông tin đầy đủ cho người dân, và người được lợi là một bộ phận cán bộ, người có thông tin, quen biết....như : Theo luật đất đai và các chế độ quản lí tài sản công của nhà nước hiện hành thì các cơ quan, đơn vị hành chính sự nghiệp được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc, phải sử dụng đúng công năng, mục đích nhưng trên thực tế các cơ quan này đã sử dụng một phần diện tích nhà, đất thuộc trụ sở làm việc để cho thuê. Tương tự các doanh nghiệp nhà nước cũng đem tài sản và đất đai đi cho thuê lại với số lượng khá lớn. Góp phần làm cho thị trường bất động sản thiếu minh bạch. Việc mua bán nhà ở cho người có thu nhập thấp. Đối tượng đúng được mua thì không được mua phải đi mua nhà với giá cao hoặc là chụi không thể mua nhà được do giá quá cao. Kẻ không phải là đối tượng thì lại được mua nhà tiêu chuẩn. Chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp hầu như không mang lại kết quả, vô tình chính sách của nhà nước đã trục lợi cho một số người nhỏ trong xã hội.cuối năm 2002, hàng loạt nhà ở dành cho người có thu nhập thấp theo chính sách của thành phố Hà Nội được hoàn thành như chung cư B3, B4, B5 ở mai dịch cầu điển, CT1B Xuân La, Xuân Đỉnh nhưng nay vẫn khóa cửa bỏ không! ông nguyên chí sỹ, giám đốc công ty xây dựng số hai - chủ đầu tư chung cư B3, B4, B5 Cầu Diễn

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

– cho biết cơ chế bán những căn hộ này rất phức tạp, Sở Tài Nguyên Môi Trường và nhà đất xét duyệt giá bán các căn hộ, rồi đưa xuống danh sách người được mua nhà, căn cứ vào đó công ty kí hợp đồng chứ không trực tiếp bán. Cơ chế như vậy nhưng 3 năm qua công ty vẫn chưa bán được nhà vì thành phố chưa đưa ra được định nghĩa thế nào là người có thu nhập thấp, để hồ sơ được xét duyệt. Mới đây, thành phố lại yêu cầu nghiệm thu dự án để bàn giao cho ban quản lí dự án vốn ngân sách trực thuộc sở tài nguyên môi trường và nhà đất. nói là bàn giao nhưng hiện công ty vẫn chưa biết cơ chế thanh toán ra sao, thành phố mua rồi bán cho dân tiếp hay tiếp tục chờ đến khi nhà có chủ mới được lấy tiền. Hai khu chung cư của công ty này khoảng 60 căn hộ, tổng vốn đầu tư hơn 10 tỷ đồng, thành phố hỗ trợ vốn vay ưu đãi một phần, một phần công ty vai thương mại. Doanh nghiệp than vãn vì thiệt đơn thiệt kép: nhà không bán được vốn bị ngâm, tốn chi phí bảo dưỡng các thiết bị xuống cấp. Trong khi hàng ngàn hộ dân thành phố Hồ Chí Minh bị giả tòa chưa có nhà tái định cư thì ở một số nơi lại dùng quỹ nhà tái định cư bán cho cán bộ hoặc sử dụng sai mục đích. hiện quận sáu còn thiếu hàng trăm căn hộ tái định cư trong khi quỹ nhà thành phố giao cho quận quản lí thì đem bố trí tạm cư và hiện khó có khả năng thu hồi như 15 căn hộ tại chung cư bình phú, quận 6 bố trí tạm cư khoảng 8 năm nay vẫn chưa thu hồi được, trong đó có có bốn căn được bố trí cho cán bộ UBND phường 2.

Trong 10 năm gần đây, thị trường bất động sản đã trải qua 3 lần sụt giảm. lần thứ nhất từ năm 1994 – 1996, lần thứ 2 từ 1997 – 1999 và lần thứ ba bắt đầu từ cuối 2004 đến nay. Lần thứ 3 này có qui mô lớn hơn, phức tạp hơn và tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn. Giá nhà đất không xuống hoặc giảm không đáng kể. Vẫn là quá cao cho những người có thu nhập thấp và trung bình trong một nền kinh tế đang phát triển mà giá nhà đất lại mức cao nhất nhì thế giới. thị trường vẫn tồn tại hai giá đất đó là giá của nhà nước đưa ra và giá mua bán trên thị trường. Chênh lệch giữa hai giá này là rất lớn .khó khăn cho quản lí và mua bán trên thị trường. Như khung giá đất ở thành phố Hồ Chí Minh chỉ bằng 40 – 50 % giá thị trường. Trong khi đó mọi việc như đền bù, thu hồi, giải tỏa phải sát với giá

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

chuyển nhượng trên thị trường. Giá thì quá cao giá thì quá thấp. Người mua thì chờ giá xuống còn người bán không muốn giảm giá hơn. tình hình này nếu tiếp tục kéo dài sẽ không chỉ ảnh hưởng đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản mà có thể ảnh hưởng đến nhiều ngành kinh tế khác. Hiện nay, giá nhà chung cư đã hạ từ 10% - 15%, có một số địa phương tại miền bắc đã hạ đến 30 – 40% nhưng vẫn không bán được để thu hồi vốn và thanh toán nợ với ngân hàng, lãi suất. Tình trạng này làm cho người kinh doanh và các doanh nghiệp không có khả năng thu hồi vốn nên nợ ngân hàng ngày càng chồng chất không muốn đầu tư vào các dự án nữa.

Đương cử như thành phố Hồ Chí Minh - thị trường nhà đất sôi động nhất nước cũng bị giảm sút mạnh. Từ đầu năm 2005, cả thành phố chỉ có 113 dự án với tổng 175 ha diện tích được triển khai, chỉ bằng 40% số dự án và 18% diện tích so với năm 2004.

Tại các trung tâm giao dịch đất đai, lượng giao dịch chỉ khoảng 4500 trường hợp giao dịch thành công, giảm tới 68%. Các hình thức thế chấp, bảo lãnh cũng giảm tới 51%.

Thị trường đóng băng đã làm tê liệt gần 7000 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên cả nước, chủ yếu là ở Hà Nội và Thành Phố Hồ Chí Minh kéo theo đó là hàng loạt các hoạt động dịch vụ về môi giới, xây dựng bị ảnh hưởng.

Thị trường đóng băng khiến kết quả đấu giá đất ở các địa phương cũng không mấy khả quan. Hà Nội hy vọng thu 2000 tỷ đã chỉ bán được hơn 300 tỷ, đà nẵng giảm 10% giá những lô đất đẹp nhất cũng không bán được, trên bình diện cả nước, nguồn thu đất đai chỉ tăng 0,6% - rất thấp so với mức tăng 52,9 % của năm 2004, còn năm 2003 tăng 92%.

Trong một thống kê gần đây, hiện nay 18% tổng dư nợ của các ngân hàng đang được đầu tư vào bất động sản. vào thời kì thị trường phát triển nóng, tốc độ cho vay đối với dự án bất động sản của một số ngân hàng tăng lên 25%, trong đó các khoản vay trung và dài hạn chiếm đến 82%. Nhưng từ khi thị trường

đóng băng, các ngân hàng bắt đầu hạn chế cho vay, đến cuối năm 2005 tốc độ cho vay đã giảm xuống chỉ còn 9%.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, lượng vốn đổ vào thị trường bất động sản đã lên đến 50 ngàn tỷ đồng, dư nợ cho vay vào bất động sản trên 25 ngàn tỷ đồng, chiếm 13,7% tổng dư nợ. Tại Hà Nội, tình hình cũng không khả quan hơn khi số vốn dư nợ đã lên đến 9 ngàn tỷ đồng, chiếm 10% tổng dư nợ. Tính đến 2001, số vốn đầu tư nước ngoài vào bất động sản đã lên đến 7 tỷ USD, nhưng sự trầm lắng đã khiến nhiều nhà đầu tư đang ở trạng thái chân chừ.

Mặt khác thông tin trong thị trường và hệ thống dịch vụ : tư vấn bất động sản, định giá bất động sản, môi giới bất động sản,..... Không đầy đủ dẫn đến kênh thông tin trên thị trường không cung cấp đủ, kịp thời cho người sử dụng. Rất khó khăn cho người tham gia thị trường về phía cả người bán và người mua. Hầu như, dịch vụ trên thị trường là qua “cò bất động sản” nhà chưa xây xong đã được rao bán. chứ rất ít các tổ chức chuyên nghiệp và pháp nhân tham gia. Các giao dịch diễn ra mất thời gian và còn không hiệu quả, hiện tượng lừa lọc còn diễn ra thường xuyên, khó quản lí....Bộ máy nhà nước nên qui định và tạo điều kiện để mọi thành phần kinh tế cung cấp các dịch vụ, các chương trình hoạt động cho xã hội. Nhà nước phải đảm bảo cho các giao dịch minh bạch, trung thực và quan tâm đến sự giám sát việc thúc đẩy gia tăng quyền lợi chung chứ không chỉ chú ý đến một thiểu số quyền lợi nhóm. Ngoài ra sự điều chỉnh của nhà nước lên thị trường còn mang nặng tính chỉ đạo lí thuyết thừa mà lại thiếu. nhiều lúc còn mang tính áp đặt, rập khuôn không tuân thủ các qui luật vận động khách quan. Bình thường nhà nước chỉ tham gia chỉ đạo vĩ mô nền kinh tế khuyến khích các đối tượng tham gia thị trường qua các chính sách khuyến khích tài chính, lãi suất, thuế....tạo hành lang cho các đối tượng hoạt động chứ không nên tác động một cách trực tiếp như thế. Tác động quá sâu vào thị trường làm cho thị trường vận động thiếu tính tự nhiên, bất thường hơn và phát triển không phù hợp với yêu cầu thực tế. Kèm theo đó là chính sách pháp luật, các văn bản dưới luật, các thông tư, nghị quyết, hướng dẫn thực thi luật còn ...thiếu, yếu, bất cập và là một

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

cản lực lớn cho thị trường nước ta. Pháp luật và qui định của nhà nước là những qui phạm chung mà mọi người tham gia phải tuân thủ thực hiện nhưng để đưa được pháp luật vào với thực tế cần nhiều nỗ lực hơn. nhiều lúc thủ tục giấy tờ quá lòng vòng qua nhiều cổng, nhiều cửa, mất nhiều thời gian hạn chế kết quả của thị trường. Hiện nay trong hoạt động kinh doanh bất động sản, các doanh nghiệp đang cảm thấy bị coi là “buộc chặt” hoặc chưa hợp lí, chưa thông thoáng. Mặt khác, trên thực tế các bộ luật như luật đất đai, luật doanh nghiệp, luật thương mại, luật đầu tư, luật nhà ở. Và mới đây là luật kinh doanh bất động sản cùng các qui định đi kèm theo dưới luật không tương thích nhau và có độ vênh khá lớn đang gây không ít khó khăn cho cộng đồng doanh nghiệp và cho cả người dân tham gia thị trường bất động sản. Những vấn đề được xem là cản trở lớn nhất hiện nay là: thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất còn nhiều rắc rối, không gắn với quyền của người sử dụng và sở hữu, việc đền bù giải tỏa, cấp sổ đỏ còn bị ách tắc. dựa vào kẽ hở của pháp luật nhiều kẻ đã tìm cách lách luật và tư lợi cho cá nhân như vậy muốn ngành kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp trước hết hệ thống pháp luật phải chuyên nghiệp. Thực tế cơ chế một cửa chỉ có ở một số lĩnh vực đơn giản, còn ở các lĩnh vực đòi hỏi sự giám sát qui phạm cao như đất đai, thiết kế, xây dựng.....còn rất tù mù. Thời gian giải quyết chậm, doanh nghiệp muốn hoàn tất hồ sơ nhanh vẫn phải tự thân vận động bằng nhiều cách để thông qua hồ sơ ở từng bộ phận nghiệp vụ. Nói chung, ô khóa cho cơ chế một cửa hiện nay thật ra phải có nhiều chìa mới mở được. Thủ tục chuyển nhượng đất còn lung nhùng. đối với những hộ dân, việc nhận chuyển nhượng hợp pháp, đầy đủ giấy tờ vẫn phải thực hiện hồ sơ trình giao đất lại từ đầu. mặt khác ngoài việc chỉ được áp dụng chế độ khấu trừ tiềnđền bù (hạn chế diện tích đất ở, không áp dụng đối với đất các công trình công cộng), doanh nghiệp phải thực hiện nghĩa vụ thuế đối với diện tích đất đang xin đầu tư ngay cả khi nghĩa vụ này đã được chủ đầu tư trước đó thực hiện hoàn tất.rõ ràng các qui định trên đã trở thành rào cản vì gióp phần làm tăng giá thành đầu tư không tạo động lực tích cực để khuyến khích nhà đầu tư tham gia phát triển đô thị. được huyđộng vốn

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

nhưng tước quyền sử dụng vốn. để có đủ vốn đầu tư ngành địa ốc việc huy động vốn của chủ đầu tư ngoài ý nghĩa là thu hút nguồn vốn trong dân rất lớn, còn là hình thức mua trả góp có lợi cho người tiêu dùng. đây là hành vi hợp pháp , tuy nhiên các qui định khác biệt nhau trong thời gian gần đây đã giăng thêm một mạng lưới khác, làm bó tay nhà đầu tư. Luật kinh doanh bất động sản cho chủ đầu tư huy động tiền ứng trước của khách hàng 70%, nghị định 17/ nđ - cp cho phép chuyển nhượng dự án và phân lô bán nền ở cáchuỵện, nhưng nghị định 02/NĐ - CP nghiêm cấm việc huy động vốn để xây dựng nhà ở dưới mọi hình thức.

Từ đây, nảy sinh một nghịch lí: cơ sở nào để hạn định một tỷ lệ nhất định huy động vốn của khách hàng? Bởi lẽ trong quan hệ dân sự mua bán khách hàng là người quyết định cuối cùng, nếu cảm thấy thích hợp với một món đồ nào đó họ sẽ chấp nhận trả trước 100% để được mua với giá rẻ hơn. bất hợp lí nữa là các chủ đầu tư phải gửi toàn bộ vốn huy động được vào ngân hàng. Như vậy cho phép huy động vốn nhưng lại bị tước quyền sử dụng vốn, trong khi chủ đầu tư phải trả lãi cho khách hàng nếu chậm tiến độ

Hạn chế của pháp luật Việt Nam về qui định giao dịch có các yếu tố nước ngoài. Hạn chế về đối tượng mua nhà là một trong các nguyên nhân khác làm thị trường bất động sản kém phát triển, bà hạm phương thảo đại biểu quốc hội thành phố Hồ Chí Minh cho biết trong thời gian qua chỉ bán được 60 căn nhà cho người Việt Nam ở nước ngoài, con số này là quá khiêm tốn so với nhu cầu “chúng ta luôn nói người Việt Nam là một bộ phận không thể tách rời của dân tộc Việt Nam, chúng ta cũng muốn họ về nước đầu tư nên tạo điều kiện cho họ mua nhà tại Việt Nam. Có người nói nếu tạo điều kiện để 100000 người Việt Nam ở nước ngoài trong một tương lai gần về Việt Nam mua nhà ở mỗi căn nhà khoảng 50000 USD thì chúng ta đã có 5 tỷ USD rót vào thị trường bất động sản. nên có một hướng mở cho người Việt Nam ở nước ngoài mua nhà ở không hạn định về thời gian nếu họ về nước làm ăn thì được mua nhà hoặc là một căn hộ.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

Cần phải nói thêm về mặt lí luận của đảng và nhà nước ta. Khác với các chế độ khác pháp luật nhà nước ta qui định, đất đai thuộc sở hữu toàn dân và nhà nước là người đại diện quản lí. Nhà nước cho thuê đất, giao đất thu tiền sử dụng đất, hoặc không thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng. Người được nhà nước cho thuê đất, giao đất có quyền trực tiếp khai thác, sử dụng đúng mục đích nhà nước giao. Tuy nhiên về các quyền người được giao đất, cho thuê đất không phải là quyền sở hữu tuyệt đối. Trong khi về bản chất thị trường bất động sản là thị trường mua bán các quyền năng và lợi ích có được từ bất động sản. về thị trường đất đai thực chất là thị trường quyền sử dụng đất, chứ không phải là thị trường mua bán quyền sở hữu đất đai. Nhà nước ta đã buông lỏng quản lí trong một thời gian dài. Nhà nước là chủ sở hữu tức là hình thức sở hữu nhà nước của chế độ sở hữu toàn dân. Đặc điểm của nước ta khi thiết lập hợp tác xã nông nghiệp ở miền bắc(năm 1954) và các tập đoàn sản xuất nông nghiệp ở miền nam (năm 1975), đất đai là của tập thể nhưng chế độ sở hữu tập thể ở nước ta lại không rõ ràng về mặt pháp lí mà biểu hiện cụ rõ nhất là sự chiếm dụng của chung làm của riêng là hết sức rõ ràng mặc dầu không cần biết là thuộc chế độ sở hữu nào (thực ra cũng không có những qui định pháp lí nào về các hình thức sở hữu). Nhận thức về quản lí nói chung và về quản lí đất đai nói riêng là rất yếu kém. Có thể nói ảnh hưởng của chế độ công hữu hóa một cách duy ý chí do hiểu biết hạn chế đã làm cho đất đai trở nên vô giá theo nghĩa xấu tức là chẳng có giá trị gì cả. Từ sau 1981 do chỉ thị mới về khoán mà đất đai trở nên có giá trị và thật sự có giá khi nhà nước ta khởi xướng và lãnh đạo công tác đổi mới từ sau 1986.đến năm 1991 do tác động mạnh của các dự án đầu tư và quá trình đô thị hóa đã làm cho quản lí đất đai khó khăn hơn. Thị trường bất động sản nói chung và thị trường quyền sử dụng đất nói riêng là một thị trường mới mẻ với nhà nước và các cơ quan quản lí việc làm rõ hơn cơ sở lí luận và nhận thức là một điều cần thiết.

Khi tham gia thị trường bất động sản ta có thể bắt gặp nhiều loại bất động sản khác nhau. Người mua trên thị trường mua bất động sản có sự kiểm tra, đăng

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

kí của cơ quan có trách nhiệm nào hay không? Hàng hóa bất động sản sản xuất ra được rao bán không được kiểm tra chất lượng. Trong khi người tiêu dùng nhất là người mua phục vụ đời sống không đủ khả năng kiểm tra bất động sản. Chính vì vậy mà không ít người mua đã phải “dở khóc dở cười”, “bỏ thì thương vương thì tội”. Nhà cửa các công trình có giá trị lớn và phải sử dụng được lâu dài. Vậy mà chẳng mấy lâu mà đã nứt nẻ, ẩm mốc..... không những thế các dịch vụ như: an ninh, điện nước,...không hoạt động mà không biết kêu ai. Chủ đầu tư không thấy, cơ quan quản lí cũng không có.điều này đòi hỏi nhà nước phải bổ sung các chính sách hợp lí.

Ngay trong nội tại của thị trường biến động của các thị trường cấu thành thị trường bất động sản cũng khác nhau thậm chí là trái ngược nhau ,giá cả,nhu cầu cũng thay đổi tùy theo các giai đoạn, loại hình bất động sản...như: thị trường căn hộ, văn phòng cho thuê cao cấp vẫn phát triển với qui mô và phạm vi ngày càng chủ yếu do mức cầu tương đối cao hơn cung. Và được dự đoán là sẽ còn tăng cao hơn khi Việt Nam hội nhập thế giới thu hút nhiều nhà đầu tư đặc biệt là các nguồn vốn từ nước ngoài của Việt kiều, các các nhân tố chức quốc tế.ngược lại với tình hình khả quan của thị trường nhà văn phòng cho thuê thị trường nhà ở , căn hộ gần như “đóng băng” mặc dù có nhiều chính sách khác nhau khuyến khích mua hàng và giá cả đã giảm đi nhưng không có nhiều giao dịch được thực hiện. đầu năm 2006 một số nhận định cho rằng thị trường đã bắt đầu sôi động trở lại đó có thể là một dấu hiệu khả quan cho thị trường khi một vài giao dịch đã “nóng” lên, giá nhà có tăng lên nhưng vẫn có nhiều người sẵn sàng mua bán. Tuy nhiên, thị trường có qua khỏi sự khủng hoảng hay không còn phải tùy thuộc vào thời gian dài sau mới biết được.

Thị trường bất động sản Việt Nam đang trong quá trình hình thành và phát triển bước đầu. Tuy mới hoạt động trong một thời gian không dài nhưng thị trường đã đóng góp cho nền kinh tế nhiều lợi ích to lớn.

- Đó là sự hoàn thiện dần chính sách quản lí và nhận thức của nhà nước, cung cấp ngày càng nhiều hơn, chất lượng hơn các dịch vụ và bất động

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

sản cung cấp trên thị trường. giờ đây, người bán và người mua đã có một nơi gặp gỡ, tìm hiểu thuận lợi cho giao dịch.

- Góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế và thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hoá đất nước tăng cường cơ cấu hạ tầng kinh tế – kỹ thuật – xã hội.
- Góp phần hình thành và phát triển đồng bộ hệ thống thị trường trong nước, tạo ra sự sôi động trong các lĩnh vực liên quan như giao thông vận tải, xây dựng, nguyên vật liệu.. góp phần tích cực vào kích cầu nền kinh tế và tăng trưởng kinh tế.
- Thu hút lượng vốn đáng kể vào việc phát triển bất động sản, kể cả vốn trong dân, vốn của cá nhân và các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài.
- Thị trường bất động sản góp phần tích cực vào việc tạo dựng và phát triển ngành kinh doanh bất động sản nhằm đáp ứng nhu cầu của xã hội. Số lượng các tổ chức, doanh nghiệp tham gia vào phát triển và cung ứng bất động sản ngày càng nhiều và hiệu quả hoạt động của chúng được nâng cao hơn.
- Thông qua sự vận hành của thị trường bất động sản, nội dung quản lý nhà nước từng bước được hoàn thiện để đáp ứng tốt hơn nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội của cả nước và quá trình hội nhập kinh tế.
- Thị trường bất động sản trong thời gian qua đã góp phần phân bố và sử dụng các loại đất. bất động sản hợp lý và hiệu quả hơn.

Các nhu cầu về đất được đáp ứng đầy đủ hơn với chất lượng cao hơn trong thời kỳ 1996 – 2000 nhà nước giao 9,3 triệu ha đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, nông dân, nông trường, trang trại, trên 260 nghìn ha đất chuyên dùng (bằng 17% qui mô đất) giao và cho thuê 25000 ha.

- Hoạt động thị trường phong phú và đa dạng

- Thị trường nhà đất phát triển sôi động hơn 75% tổng số hộ gia đình được giao nhận quyền sử dụng đất để xây dựng hoặc mua nhà ở. Còn lại theo hình thức thuê.

Tuy chất lượng còn thấp nhưng tỷ lệ số hộ có nhà tăng lên đáng kể từ bình quân 3-4m² lên 6-8m². Nhà nước khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng phát triển nhà ở. Thực hiện chính sách cho người nước ngoài và Việt kiều tham gia đầu tư, cung cấp, phát triển các dịch vụ thị trường bất động sản.

-Thị trường kinh doanh mặt bằng xây dựng kinh doanh diện tích văn phòng khách sạn, nhà hàng...khởi sắc hơn rất nhiều. Cuối năm 2001 chỉ riêng đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực này là gần 7 tỷ USD.

Công tác quản lý thị trường và các dịch vụ có liên quan được cải tiến, thay đổi về cả hành chính thủ tục lẫn cơ chế và cách thức hoạt động. Về mặt quản lý, một mặt nhà nước đã khẩn trương ban hành và bổ sung các văn bản pháp lý, đề ra các chính sách liên quan đến từng vấn đề cụ thể của thị trường bất động sản như đất đai, nhà ở...Mặt khác nhà nước đã có những chính sách điều chỉnh khuyết điểm của thị trường bất động sản thông qua việc tạo dựng phong xây dựng nhà tình nghĩa, trợ cấp về nhà ở....Những chính sách này đã góp phần không nhỏ vào việc ổn định và bước đầu phát triển thị trường bất động sản.

2.3. MỘT SỐ HẠN CHẾ VÀ NGUYÊN NHÂN.

2.3.1. HẠN CHẾ

- Tỷ lệ giao dịch phi chính qui cao. đây là một trong những vấn đề nổi cộm nhất hiện nay trên thị trường bất động sản. cùng với tính chất manh nha của thị trường, số lượng giao dịch phi chính qui chiếm tỷ lệ khá lớn trong tổng các giao dịch, với nhiều hình thức đa dạng chủ yếu là ở các đô thị (thị trường phi chính qui chiếm khoảng 70 – 80% giao dịch) về đất đai và bất động sản khác, thu hút sự tham gia của nhiều tổ chức cá nhân trong xã hội, kể cả cơ quan nhà nước, đoàn thể doanh nghiệp nhà nước.

- Mất cân đối về cung cầu. Nhu cầu của dân cư về nhà ở và nhu cầu của khu vực kinh doanh bất động sản là rất lớn, chưa đáp ứng được đầy đủ. Trong khi đó cung về mặt bằng trong các khu công nghiệp khu chế xuất, mặt bằng cho doanh nghiệp nhà nước và diện tích văn phòng, khách sạn lại vượt xa cầu. Qua trọng hơn và đáng chú ý hơn là những bất động sản mà cung vượt xa cầu thường được hình thành từ nguồn gốc ngân sách nhà nước.

- Thị trường “nóng , lạnh” thất thường, giá cả dễ biến động. Trong những năm gần đây , thị trường đã trải qua cơn sốt năm 1993, đóng băng năm 1997 – 1999 rồi lại sốt vào năm 2000 và lại bị “đóng băng” rất ít các giao dịch từ đầu 2004 đến nay. Giá cả dễ biến động có lúc theo hướng nhảy vọt trong khi tổng giao dịch trên thực tế không tăng đột biến. Còn tồn tại hai giá: giá do nhà nước qui định và giá thị trường. đây là yếu tố gây khó khăn cho các nhà kinh doanh bất động sản trong việc dự báo nhu cầu và đầu tư đáp ứng nhu cầu về bất động sản. điều này có ảnh hưởng tiêu cực đến đầu tư phát triển, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp kinh doanh.

- Qui trình mua bán phức tạp , qua nhiều khâu trung gian không cần thiết, tốn nhiều thời gian , chi phí giao dịch cao. Mọi loại hình giao dịch đều có sự tham gia của các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước, ít nhiều còn mang tính chất “xin – cho”. để hoàn thành một hợp đồng giao dịch dân sự, các bên tham gia phải qua nhiều bước với nhiều thủ tục rườm rà, phải đi lại nhiều.

- Các tồn tại cơ chế bao cấp, còn có sự phân biệt không cần thiết quốc doanh, ngoài quốc doanh, giữa trong nước và ngoài nước trong cơ chế chính sách trong quản lí điều hành của nhà nước về lĩnh vực bất động sản .Tồn tại này tạo môi trường thuận lợi cho tham nhũng, sách nhiễu của những phần tử thoái hóa, biến chất trong cơ quan quản lí nhà nước về đất đai, nhà ở gây bất bình đẳng về cơ hội kinh doanh và thu nhập trong xã hội, làm méo mó các quan hệ giao dịch trên thị trường bất động sản.

- Thông tin không đầy đủ, thiếu minh bạch và khó tiếp cận. Tồn tại này tạo ra nhiều tiêu cực trong việc mua bán bất động sản , góp phần làm gia

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

tăng tình trạng đầu cơ bất động sản. gây ra những khiếu kiện tranh chấp nhà đất (hiện tại 60 – 70 % tổng khiếu kiện trong xã hội là khiếu kiện về nhà đất)

- Thiếu sự đồng bộ giữa thị trường bất động sản và các thị trường khác, đặc biệt là thị trường tiền tệ . người kinh doanh bất động sản cần vốn ngắn hạn, trung hạn và dài hạn để đầu tư (vốn vay thường chiếm tỷ trọng 60 – 80% vốn đầu tư cho dự án). người mua nhà cần vốn vay dài hạn để mua nhà trả góp.....việc vay thường kéo theo việc thế chấp bất động sản . các tổ chức bất động sản lớn còn huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán.

- chính sách và biện pháp của nhà nước chưa đủ mạnh để phát triển thị trường bất động sản . giá đất đai qui định của nhà nước đã quá lạc hậu so với thực tế thị trường , nên không có tác dụng điều tiết thị trường.

Giá cả bất động sản ở Việt Nam nhất là các thành phố lớn đang rất cao so với thế giới mặc dù thu nhập thuộc vào thu nhập thấp nhưng giá vẫn ngất ngưỡng và vì vậy nhà đất là một nhu cầu có thực nhưng không đến tay được đại đa số người có thu nhập thấp của xã hội.

2.3.2. MỘT SỐ NGUYÊN NHÂN.

- . Chính sách, pháp luật chính phủ chưa đầy đủ.

Các văn bản luật và dưới luật đưa ra nhưng không mang tính thực tế còn chồng chéo , hạn chế mâu thuẫn nhau. Như luật kinh doanh bất động sản dù đã được thông qua nhưng chưa có văn bản hướng dẫn thực thi, chậm sửa đổi luật, khung pháp lý thiếu đồng bộ, chồng chéo hay thay đổi . do đó các văn bản pháp lý thường chạy theo một cách thụ động. Hiện nay số lượng văn bản qui phạm chính qui do các cấp có thẩm quyền ban hành có liên quan đến từng mặt của thị trường bất động sản rất nhiều nhưng vẫn chưa đủ, thừa mà lại thiếu làm cho người tham gia thị trường gặp nhiều trở ngại, khó khăn, rất khó thực hiện đầy đủ theo đúng qui định của pháp luậtnhững qui định về giá, phí, lệ phí chưa hợp lý, nguyên tắc thị trường trong hình thành giá cả chưa được tuân thủ.

- Chính sách thu hút của chính phủ chưa thật sự hấp dẫn người đầu tư, nhiều lúc chưa đủ mạnh để chủ đầu tư vượt qua được thủ tục hành chính lồi thồi, cách rách.

- Vì thị trường bất động sản nhất là thị trường quyền sử dụng đất còn quá mới mẻ lí luận và nhận thức còn chưa hoàn thiện. Đi cùng với nó là một thời gian dài nhà nước và chính quyền quá buông lỏng không có sự quản lí gây nên hiện tượng lôn xộn , chính vì vậy mà thủ tục cấp giấy chứng nhận chưa thể hoàn thành tạo ra một cản lực cho người tham gia thị trường. quan điểm và nhận thức tuy đã có những đổi mới nhưng còn chậm so với yêu cầu đổi mới. Trong khi hiến pháp đã xác định được hình thức sở hữu cơ bản trong nền kinh tế là sở hữu toàn dân , sở hữu tập thể, sở hữu tư nhân, thì quan niệm sở hữu đất đai đã không bắt nhịp được với sự sửa đổi, bổ sung quan trọng đó của hiến pháp, mãi đến 3/2003, quyền sử dụng đất mới được công nhận là hàng hóa đặc biệt trong nghị quyết của đảng.

- Thực tế cung và cầu trên thị trường cách biệt nhau quá lớn, để giải quyết được là rất khó khăn. Cầu thị trường thì quá lớn còn cung thì quá nhỏ, cung và cầu chênh lệch dẫn tới mức giá cao “ngất ngưỡng” và người muốn mua thì nhiều nhưng người có khả năng thực sự là rất ít .có thể thấy rằng cung về đất còn hạn chế cho qui hoạch mở rộng đô thị của nhiều tỉnh thành phố đã được phê duyệt nhưng muốn có đất hàng hóa cũng cần có thời gian. Chính sự khan hiếm của hàng hóa bất động sản dẫn đến cần tăng lên gấp nhiều lần đã phần nào đẩy giá bất động sản lên cao. Việc cho phép tư nhân chuyển nhượng đất đai mặc dù làm cho cung đất tăng lên nhưng đồng thời cũng làm gia tăng hiện tượng mua bán đất trái luật tăng theo.

- Do yếu tố tâm lý của người dân họ cho rằng giá đất luôn tăng và sẽ tăng mãi nên rất nhiều người đổ xô vào mua đất hay bất động sản , điều này làm cho cầu ảo tăng vọt, cung luôn nhỏ hơn cầu và giá đất thì rất cao. Rất nhiều thông tin của qui hoạch bị rò rỉ trước khi khi hoạch được công bố nên đất của

các vùng đó đã được mua đi bán lại nhiều lần, hiện tượng này là rất phổ biến ở nước ta hiện nay.

- Do sự tăng giá của vật liệu xây dựng, yếu tố đầu vào. Trong quá trình thực hiện đầu tư bất động sản, nhiều chi phí “bắt buộc” và phát sinh đã làm tăng giá bất động sản. Trong bối cảnh mặt bằng giá mới còn cao, các nhà đầu tư phải tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng. Bên cạnh đó, tại số dự án đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng thầu gặp rất nhiều khó khăn nếu chậm hoặc chưa giao đất do phải chịu lãi suất ngân hàng đối với những chi phí dự thầu. Riêng đối với các dự án xây dựng khu dân cư, trên thực tế các chủ đầu tư phải tự lo kinh phí đền bù, giải tỏa được 80% diện tích mặt bằng thì mới có quyết định giao đất. đồng thời giá cả đầu vào cho đầu tư, xây dựng nhà ở và các công trình bất động sản khác có xu thế tăng mạnh, nhất là kể từ năm 2004 cũng là nhân tố làm tăng giá thành các công trình bất động sản. Việc giá cả nguyên vật liệu xây dựng như: sắt thép, xi măng....tiền công, tiền lương xây dựng, giá vận chuyển(giá xăng, giá dầu.....) và nhiều hoạt động có liên quan khác đều tăng rất mạnh khiến các nhà đầu tư gặp khó khăn trong cắt giảm chi phí xây dựng đầu tư các công trình bất động sản. Cụ thể các mặt hàng tăng giá như sau:

Tính toán dựa trên số liệu của bộ thương mại cho thấy, trong giai đoạn 2003 – 2005, giá xăng nhập khẩu tăng 47%, giá dầu diesel nhập khẩu tăng 123%, giá phôi thép nhập khẩu tăng 35%, giá clanker nhập khẩu tăng 38%. Ngoài ra mức trả công cho mỗi m² xây dựng công trình nhà ở trên thực tế ước tính tăng khoảng 40 – 50% trong khoảng 3 – 4 năm trở lại đây. Chỉ cần một số thay đổi nhỏ trong giá cả thị trường đã có thể làm cho giá thành của bất động sản tăng lên đáng kể.

CHƯƠNG III. MỘT SỐ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM.

3.1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG VIỆT NAM.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

Trong nỗ lực hình thành và phát triển một thị trường bất động sản lành mạnh. Quốc hội và chính phủ quan tâm thiết thực đến việc phát triển khai thông thị trường bất động sản, hoàn thiện và hình thành đồng bộ các yếu tố của thị trường xác định ngành kinh tế bất động sản luôn là hướng ưu tiên phát triển, là ngành kinh tế mũi nhọn của cả nước đặc biệt là các nước đang phát triển. Với vai trò của mình nhà nước - chủ thể quản lý nền kinh tế xã hội thực hiện nhiệm vụ quản lý thị trường bất động sản thông qua pháp luật và bằng những công cụ vĩ mô như: công cụ hành chính(qui hoạch đô thị, kế hoạch cung cấp đất đai..), công cụ tài chính (tài chính tiền tệ: thuế,phí...), công cụ pháp luật. Trước một thị trường như vậy, ba công cụ đó liên quan đến rất nhiều ngành, nhiều cấp từ trung ương đến địa phương và xuất hiện tình trạng “ cục bộ bản vị”. Mục tiêu chung nhất của thị trường bất động sản là nhằm sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai, công trình bất động sản để thúc đẩy sản xuất, kinh doanh phát triển và cải thiện đời sống của người dân. các giải pháp, chính sách phải hướng tới thúc đẩy thị trường phát triển lành mạnh, theo nghĩa đảm bảo mức giá giao dịch trên thị trường không quá cao nhằm tránh gây hiện tượng “ bong bóng bất động sản” giảm chi phí sản xuất, song không để thị trường bị “đông cứng” (để hạn chế rủi ro cho hệ thống các nhà đầu tư, nhất là đối với hệ thống ngân hàng thương mại).

Ngoài ra thị trường bất động sản phải tự quản thông qua các hội nghề nghiệp như: hiệp hội kinh doanh bất động sản, định giá bất động sản,quản trị bất động sản....mỗi tổ chức đều có qui tắc đạo đức nghề nghiệp riêng. Sự quản lý của nhà nước và của tự quản của thị trường nhằm hướng tới “hình thành và phát triển một thị trường bất động sản bao gồm cả thị trường quyền sử dụng đất. Theo định hướng xã hội chủ nghĩa” đảm bảo sự hoạt động hiệu quả, thông suốt lành mạnh,...hình thành nên giá thị trường tránh cơ chế hai giá như hiện nay. Đồng thời xây dựng khung giá nhà đất của nhà nước sao cho phù hợp với giá thực tế của thị trường phục vụ việc quản lý tốt hơn cho nhà nước.

Dần dần hình thành và phát triển một thị trường bất động sản bền vững, hạn chế biến cố và rủi ro, khơi thông thị trường thu hút mọi đối tượng tham gia kể cả các đối tượng có yếu tố nước ngoài.

3.2 .GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM.

3.2.1 Nhóm các giải pháp chung.

3.2.1.1. Hoàn thiện môi trường pháp lí

- Để tạo hành lang pháp lí thúc đẩy sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản, nâng cao hiệu quả của công tác quản lí nhà nước đối với hoạt động của thị trường bất động sản, hệ thống văn bản pháp luật về hoạt động của thị trường bất động sản được hoàn thiện như sau:

- Mở rộng đối tượng được tham gia giao dịch trên thị trường bất động sản.

Hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản phải được hoàn thiện theo hướng không hạn chế đối tượng được quyền mua nhà, chuyển nhượng thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh bằng bất động sản.

- Mở rộng đối tượng tham gia giao dịch mua bán bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo pháp luật hiện hành chỉ có hộ gia đình và cá nhân được nhà nước giao đất và tổ chức kinh tế trong nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mới có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, pháp luật còn qui định tổ chức kinh tế trong nước có quyền chuyển nhượng tài sản tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê và người nhận tài sản được nhà nước tiếp tục cho thuê đất. với qui định của pháp luật như vậy, hiện nay, còn một số đối tượng không được quyền tham gia vào các giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản và quyền sử dụng đất như sau:

- Cơ quan nhà nước, đơn vị hành chính sự nghiệp, tổ chức chính trị – xã hội, sử dụng đất để xây dựng trụ sở hoạt động trong các lĩnh vực đời sống xã hội.

- Tổ chức các nhân nước ngoài.

- Các doanh nghiệp chưa được pháp luật cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. khi doanh nghiệp mua nhà, công trình thì được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất gắn liền với công trình đó, phù hợp với hình thức mà nhà nước đã áp dụng với chủ bán nhà, công trình cho doanh nghiệp.

Để mở rộng đối tượng tham gia giao dịch thị trường bất động sản, pháp luật hiện hành về đất đai phải sửa đổi bổ sung, mở rộng đối tượng được quyền mua bán bất động sản, chuyển nhượng và nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian tới, các tổ chức kinh tế, các tổ chức xã hội – nghề nghiệp, nếu có nhu cầu đều được phép mua bán nhà, công trình và chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tiếp đó từng bước mở rộng cho các đối tượng khác và đi đến không hạn chế đối tượng được quyền mua bán bất động sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Riêng đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài nên hạn chế thời gian sử dụng đất và không chế phạm vi ở một số địa phương, khu vực, cụ thể để đảm bảo an ninh, quốc phòng, quản lý xã hội...

- Mở rộng đối tượng tham gia giao dịch cho thuê, thế chấp bất động sản và quyền sử dụng đất.

Hiện nay, theo qui định của pháp luật về đất đai, hầu như toàn bộ bất động sản tại các cơ quan hành chính sự nghiệp, các đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị đều là tài sản của nhà nước. Đồng thời, các cơ quan nhà nước này chỉ được giao sử dụng tài sản nhà nước, không được phép thuê mượn, không được phép thế chấp tại các tổ chức tín dụng để vay vốn, nếu chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vì vậy, đối tượng còn lại được cho thuê bất động sản là tổ chức kinh tế và hộ gia đình cá nhân. Tuy nhiên, phần đất đai nhà nước cho tổ chức kinh tế, cá nhân, hộ gia đình thuê theo phương thức trả tiền hàng năm, người sử dụng đất không được quyền thế chấp

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

giá trị quyền sử dụng đất, nhưng lại được quyền cho thuê nhà, công trình xây dựng trên đất thuê. Nhu cầu thuê và cho thuê lại, nhu cầu thế chấp bất động sản trong thực tế cuộc sống là rất lớn.

Vì vậy nảy sinh việc các tổ chức kinh tế cho thuê mặt bằng nhà xưởng, các đơn vị hành chính sự nghiệp cho thuê bất động sản để tăng thu nhập cải thiện đời sống cán bộ nhân viên.... nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước. Các tổ chức kinh tế tự thế chấp tài sản tại các tổ chức tín dụng, giá trị bất động sản thế chấp do hai bên cùng tự xác định dẫn đến việc lợi dụng, xâm phạm, xâm chiếm tài sản công.

Chính vì vậy, pháp luật về bất động sản cần được bổ sung, sửa đổi theo hướng mở rộng phạm vi đối tượng tham gia thế chấp, cho thuê lại đất. Trong thời gian tới, cần cho phép các tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất không phân biệt đã trả tiền thuê đất hay không trả tiền thuê đất, đều được phép thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, được phép cho thuê lại đất. Đồng thời, cho phép đơn vị hoạt động sự nghiệp kinh tế, nếu có dôi dư bất động sản cũng đều được quyền thế chấp, cho thuê bất động sản để thu lại vốn, nhà nước xử lý phân phối hợp lý phân thu nhập thu được từ cho thuê bất động sản của các đơn vị hành chính sự nghiệp để bảo đảm lợi ích của các đơn vị nhà nước.

Qui định của pháp luật hiện hành, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân chỉ được phép thế chấp bất động sản vay vốn tại tổ chức tín dụng trong nước, do đó hạn chế việc huy động vốn nước ngoài. Vì vậy, luật pháp cần được điều chỉnh theo hướng cho phép tổ chức hộ gia đình, cá nhân trong nước có quyền thế chấp bất động sản tại các tổ chức tín dụng nước ngoài để phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên cần qui định thời hạn sử dụng đất trong trường hợp người thế chấp không có khả năng thanh toán nợ và quyền sử dụng đất thuộc về tổ chức tín dụng nước ngoài và qui định rõ quyền lực thu hồi đất đối với trường hợp này. Đồng thời, qui định rõ tổ chức cá nhân nước ngoài được mua bất động sản gắn liền với quyền sử dụng đất phải là chủ đầu tư có dự án đầu tư trên lãnh thổ Việt Nam.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

3.2.1.2. Giảm bớt các hạn chế và điều kiện để được tham gia giao dịch bất động sản.

Theo qui định của pháp luật hiện hành người sử dụng đất khi được thực hiện các quyền chuyển đổi . cho thuê thừa kế.....phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tính đến cuối năm 2000, còn có 95% đất chưa có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, không thể tham gia vào thị trường chính thức. Trong khi đó mặc dù đã áp dụng nhiều biện pháp nhưng tiến độ cấp giấy chứng nhận còn rất chậm, trung bình chỉ cấp được 1%. Bên cạnh đó luật pháp còn qui định điều kiện cụ thể về chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp...nhưng qui định đó là rất hạn hẹp, chưa phù hợp với bản chất các quan hệ của thị trường bất động sản, chưa phù hợp với thực tiễn của đời sống kinh tế xã hội nước ta làm thu hẹp đối tượng tham gia giao dịch trên thị trường. Chính vì vậy luật pháp nên được sửa đổi theo hướng sau

- Cho phép tổ chức cá nhân, được quyền chuyển đổi chuyển nhượng cho thuê, thế chấp,.... Bằng quyền sử dụng đất mà không cần có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu đất nếu có giấy tờ chứng minh có đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. hoặc không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nhưng được UBND xã, phường xác nhận là đất đang được sử dụng không có tranh chấp . sau khi giao dịch được thực hiện , cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người nhận chuyển nhượng, người cho thuê đất, người dùng bất động sản làm tài sản góp vốn liên doanh, người cho thuê.

- Bỏ các điều kiện cụ thể đối với từng loại đất khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê..... bằng giá trị quyền sử dụng đất.

3.2.2. Tăng cường giao dịch có đăng kí với cơ quan quản lí nhà nước.

Theo qui định hiện hành , hộ gia đình các nhân có đất chuyển nhượng phải gửi hồ sơ đến UBND xã, phường, thị trấn, để kiểm tra xác nhận vào bản hợp đồng chuyển nhượng và gửi đến phòng địa chính quận, huyện, thị xã xem xét, xác nhận được phép chuyển nhượng. Sau đó phòng địa chính thông báo cho bên

chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng để nộp thuế và lệ phí trước bạ. Sau khi các bên đã làm xong nghĩa vụ tài chính phải gửi hồ sơ đến phòng địa chính để vào sổ theo dõi biến động đất đai. Quy trình này là quá dài và nhiều phiền phức. Do đó, cần bỏ qui định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho phép, thay vào đó là pháp luật cần có qui định bắt buộc người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản phải đăng ký chuyển nhượng. Theo đó, hai bên tham gia giao dịch tự ký kết hợp đồng dân sự và đến đăng ký giao dịch tại một cơ quan do nhà nước qui định. Cơ quan này có trách nhiệm đăng ký giao dịch bất động sản, qua đó hạn chế bớt thủ tục phiền hà, thúc đẩy thị trường chính thức phát triển.

3.2.3. Đổi mới công tác quản lý nhà nước về hoạt động của thị trường bất động sản.

3.2.3.1 Hình thành cơ quan quản lý đăng ký giao dịch thị trường bất động sản.

Để nâng cao hiệu lực của công tác quản lý nhà nước về hoạt động của thị trường bất động sản, trước hết, cần tổ chức lại hệ thống cơ quan quản lý nhà nước về bất động sản. Cần lựa chọn một trong các cơ quan : địa chính, xây dựng, tòa án kinh tế hoặc thành lập một tổ chức chuyên trách đảm nhận việc đăng ký giao dịch bất động sản. Tổ chức chuyên trách này được giao đầy đủ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm để quản lý việc đăng ký giao dịch thị trường bất động sản thay thế cho thủ tục hành chính theo qui định hiện hành. Bước đầu, cơ quan này được thành lập tại các thành phố , thị xã, thị trấn. Hệ thống cơ quan này cần có đủ cán bộ, phương tiện, kinh phí cần thiết để triển khai các công việc đăng ký tài sản, cập nhập sự thay đổi của bất động sản(về hiện vật, giá trị, chủ sở hữu), cung cấp thông tin về bất động sản cho các đối tượng cần mua ,bán, tranh chấp, khiếu kiện, xử lý về bất động sản.

3.2.3.2 Đổi mới công tác quy hoạch

Bên cạnh đó, hệ thống các văn bản qui hoạch cần phải được hình thành như một công cụ để nhà nước quản lý đất đai và xây dựng. Theo đó, qui trình lập, thông qua các loại văn bản qui hoạch cần được sửa đổi, bổ sung, đồng thời xác lập một cơ quan đầu mối chịu trách nhiệm về tính thống nhất trong hệ thống văn bản qui hoạch cũng cần phải được đổi mới theo hướng vừa đáp ứng được nhu cầu kinh doanh bất động sản ngày càng tăng ở các đô thị vừa tạo đủ điều kiện cho việc tăng cường quản lý đầu tư và phát triển đô thị. Đồng thời tính pháp lý của văn bản qui hoạch cần được nâng cao, nhất là các văn bản không do thủ tướng chính phủ phê duyệt. Cần ban hành cơ chế để người dân và tổ chức có lợi ích và trách nhiệm trong vùng qui hoạch được tham gia thiết thực vào việc xây dựng, thẩm định, điều chỉnh qui hoạch. Các thông tin cần thiết về qui hoạch cần có hình thức phổ biến phù hợp cho mọi đối tượng mọi người biết và tuân thủ. Việc quản lý và thanh tra tuân thủ qui hoạch cần được tăng cường và củng cố, đồng thời có biện pháp cương quyết trong cưỡng chế.

3.3 Tăng cường quản lý đất, bất động sản.

Quỹ đất, nhà xưởng của doanh nghiệp nhà nước, trụ sở làm việc và quỹ đất của các cơ quan nhà nước và lực lượng vũ trang nếu sử dụng kém hiệu quả cần phải được xử lý. Đối với những diện tích đất đai làm trụ sở làm việc đang được sử dụng đúng mục đích tại các tổ chức nhà nước thì tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(trong đó có quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất) cho các tổ chức này.

Đối với những diện tích để hoang hóa đã vượt quá giới hạn cho phép về thời gian thì nhà nước thu hồi lại, việc thu hồi này không cần phải có sự đồng ý của tổ chức có đất và cơ quan cấp trên của tổ chức này. Còn với những diện tích đất và nhà đã và đang bị tổ chức quản lý đem bán hoặc cho thuê, chuyên nhượng....sai qui định thì phải xử lý sai phạm và có biện pháp giải quyết hậu quả.

3.4 Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thúc đẩy thị trường bất động sản chính thức phát triển.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

Nhà nước cần thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho cá đối tượng sử dụng đất và sở hữu nhà. Để thực hiện đúng tiến độ trên, cần có các biện pháp sau:

- Chấp nhận những sai sót và hiệu quả do buông lỏng quản lí trong những năm qua về nhà, đất.

- Khắc phục tính đa mục tiêu của công tác này, không gán việc thu thuế, thu tiền sử dụng đất vào việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà.

- Thực hiện việc cấp giấy chứng nhận thay vì cấp hai loại như hiện nay đối với đất gắn liền với nhà .

- Qui định linh hoạt các điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở các cấp độ khác nhau tùy theo thực trạng hồ sơ(không có giấy tờ gốc, được nhà nước giao đất hoặc cho thuê..) và cấp cho tất cả các đối tượng đang có nhà, đất không tranh chấp.

- Nếu bộ máy công quá tải trong việc cấp giấy chứng nhận này thì một số công việc có thể giao cho các tổ chức tự thực hiện như: đo đạc, lập bản đồ...

3.5. Hoàn thiện chính sách giá đất.

Cơ chế quản lí giá của nhà nước có tác động mạnh đến hoạt động của thị trường bất động sản, tuy nhiên, trong thời gian qua, cơ chế này còn nhiều bất cập, không khuyến khích sự phát triển của thị trường bất động sản. Việc tồn tại hệ thống hai giá hiện nay đối với đất, nhà (giá nhà nước, giá thị trường) với sự khác biệt trên thực tế từ 2 – 4 lần làm nảy sinh nhiều tiêu cực, do sự vận dụng tùy ý của các cơ quan có thẩm quyền và duy trì cơ chế “ xin – cho” trong các giao dịch bất động sản làm kìm hãm việc mua bán và thanh lí những tài sản thuộc sở hữu nhà nước, tạo ra những nhu cầu về nhà đất tạo điều kiện để các cơ quan công quyền, doanh nghiệp nhà nước tùy tiện chuyển diện tích đất, trụ sở chưa sử dụng của mình thành nhà ở, đất ở, hoặc cho thuê trái phép nhằm kiếm lợi riêng. Để đổi mới công tác quản lí nhà nước về giá theo hướng khuyến khích

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

sự phát triển của thị trường bất động sản và nâng cao hiệu lực quản lý của nhà nước về bất động sản, cơ chế quản lý giá cần phải đổi mới như sau:

- Khung giá bất động sản do nhà nước ban hành chỉ áp dụng trong phạm vi giao dịch giữa nhà nước với các tổ chức cá nhân trong việc giao bán, khoán và cho thuê bất động sản, bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Bãi bỏ qui định bắt buộc các bên thị trường bất động sản phải tuân thủ khung giá qui định của nhà nước.

- Hình thành và đưa vào hoạt động các trung tâm định giá bất động sản. các trung tâm thẩm định giá (không phân biệt công, tư) dưới dạng công ty tư vấn về định giá đất và các công trình gắn liền với đất, hoạt động theo qui chế chung và đáp ứng các nhu cầu sử dụng giá khác nhau theo nguyên tắc hưởng phí dịch vụ. đồng thời cần có hệ thống chính chỉ cho các chuyên gia định giá theo các phương pháp thông dụng trên thế giới.

- Đối với các lô đất có vị trí thuận tiện có nhiều lợi thế, cho phép chính quyền địa phương thực hiện đấu giá, đấu thầu công khai quyền sử dụng đất và tăng thu ngân sách.

3.6, Hoàn thiện hệ thống thông tin về bất động sản.

Việc hình thành một hệ thống thông tin thị trường xuyên về thị trường bất động sản cho phép thị trường hoạt động thông thoáng, giảm chi phí giao dịch, tăng hiệu quả hoạt động thông thoáng, giảm chi phí giao dịch, tăng hiệu quả hoạt động của thị trường và có thể giảm nguy cơ nền kinh tế bong bóng do đầu cơ quá mức vào bất động sản, cần thực hiện một số giải pháp sau:

- Thực hiện đa dạng hóa, công khai hóa, minh bạch thông tin, theo đó đưa thông tin về pháp luật, cơ chế chính sách qui hoạch, kế hoạch, có liên quan đến quản lý và phát triển thị trường bất động sản vào mạng điện tử của chính phủ, bộ xây dựng, bộ tài chính, tổng cục địa chính, UBND (thành phố, thị xã, quận), khuyến khích các tổ chức kinh doanh bất động sản đưa các thông tin giao dịch về bất động sản lên các phương tiện thông tin đại chúng và các trang web của mình. Trên cơ sở đó, tất cả các đối tượng có nhu cầu sử dụng thông tin

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

về bất động sản đều có thể dễ dàng tiếp cận hệ thống thông tin về bất động sản. Điều này sẽ góp phần hạn chế sự biến động của giá cả bất động sản do tác động của tình trạng thiếu thông tin .

- Xóa bỏ các cản trở trong việc hành nghề của các chuyên gia, khuyến khích việc hình thành các hiệp hội nghề nghiệp, tiến tới chuyển một số chức năng công sang cho cá tổ chức cung cấp thông tin và tư vấn cần thiết về pháp luật, qui hoạch , kế hoạch, kế hoạch, chính sách...Đối với bất động sản thông qua các tổ chức công, tư. Nhà nước cần ban hành những văn bản pháp lí cho hoạt động của các trung tâm địa ốc, siêu thị địa ốc, các trung tâm môi giới....Tiếp tục hình thành và mở rộng hoạt động có hiệu quả. Sự phát triển của các tổ chức này sẽ góp phần nâng cao chất lượng của hệ thống thông tin trên thị trường bất động sản.

- Ngoài ra cần có các chứng nhận các giấy phép hành nghề cho người cung cấp dịch vụ trên thị trường bất động sản. Để người thực hiện dịch vụ hoạt động có hiệu quả thì nhà nước phải có ngay các chế tài cho đối tượng này hoạt động không thể để đối tượng này hoạt động ngoài khuôn phép. Mặt khác trình độ và kĩ năng của người cung cấp dịch vụ trên thị trường không chỉ đơn giản là giấy chứng nhận hành nghề hay giấy phép hành nghề mà còn là thực lực của người làm dịch vụ. Điều này đòi hỏi người làm dịch vụ phải là người được đào tạo bài bản, có học vấn ở các trường lớp, các khóa học. Vì vậy nhà nước phải khuyến khích , mở rộng nâng cao tay nghề cho đối tượng cung cấp dịch vụ thông qua việc đào tạo các khóa học, cùng bộ tài chính, bộ ngành có liên quan cấp chứng chỉ cho người tham gia khóa học. đồng thời xây dựng nguồn lực lâu dài chính thể trong các trường đại học, cao đẳng.

3.7, Phát triển hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

Hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đóng vai trò quan trọng trong hoạt động của thị trường bất động sản. các doanh nghiệp là chủ thể chủ yếu tạo ra hàng hóa bất động sản cho thị trường, cung ứng dịch vụ tư vấn, môi giới đối với các đối tượng tham gia giao dịch bất động sản. hiện nay, hoạt động

của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ở nước ta còn nhiều hạn chế: Thiếu bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, hoạt động tự phát nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước, thiếu một số loại hình hoạt động doanh nghiệp... Để phát triển hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, cần có một số biện pháp sau:

- Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc mọi thành phần kinh tế đều được bình đẳng trong việc thành lập doanh nghiệp, ưu đãi về vốn, giao đất (nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất), cho thuê đất, miễn thuế, vay vốn,....

- Tất cả các doanh nghiệp đều phải được đăng kí kinh doanh hành nghề và làm nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo qui định của pháp luật, không phân biệt thành phần kinh tế. Đối với các tổ chức, các cá nhân môi giới bất động sản nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước cần có những biện pháp hạn chế phát triển, tiến tới từng bước giảm và hạn chế, loại bỏ, đồng thời thành lập các tổ chức tư vấn cho các giao dịch bất động sản, tư vấn thông tin pháp luật, tư vấn thông tin thị trường, tư vấn thông tin tài chính, giá cả, lập hợp đồng giao dịch.

- Hình thành và phát triển doanh nghiệp phát triển đất: doanh nghiệp phát triển đất hoạt động trong lĩnh vực khai thác và phát triển vùng đất mới, tạo mặt bằng xây dựng các công trình hạ tầng để xây dựng các công trình công nghiệp, thương mại, tín dụng.... Tạo quỹ đất để chuyển nhượng, cho thuê.. doanh nghiệp này được quản lý tất cả các vùng đất do nhà nước quản lý nhưng chưa giao cho ai sử dụng, đất nhà nước đã thu hồi nhưng chưa giao cho các dự án. ngoài ra, doanh nghiệp này sẽ thực hiện thu hồi đất và thực hiện đền bù theo quyết định của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền sau đó giao lại cho dự án... Để hình thành loại hình doanh nghiệp này, cần áp dụng một số biện pháp như: Đầu tư (hỗ trợ) vốn ban đầu cho doanh nghiệp tự nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bất động sản... Thay cho việc thu hồi đất và thực hiện đền bù như hiện nay. Trên cơ sở đó, doanh nghiệp thực hiện qui hoạch chi tiết

mặt bằng sử dụng đất thực tế, xây dựng cơ sở hạ tầng để chuyển nhượng tổ chức, hộ gia đình cá nhân xây dựng theo qui hoạch.

3.8, Phát triển và tạo lập hàng hóa cho thị trường bất động sản.

Thời gian qua, trên thị trường bất động sản nước ta luôn xảy ra tình trạng căng thẳng cung – cầu, một phần nguyên nhân là do hoạt động đầu cơ, phần nguyên nhân quan trọng khác là do cung hàng hóa bất động sản còn thấp hơn so với cầu. Để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và ổn định, cần phải có một giải pháp phát triển và tạo lập hàng hóa bất động sản. Để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, theo qui hoạch, từ năm 2010, nhu cầu về đất đai và bất động sản rất lớn.

Hàng hóa bất động sản trên đất đưa ra giao dịch trên thị trường trước hết phụ thuộc và khả năng cung về đất hàng hóa. Hiện tại đất hàng hóa do chưa được tạo lập đầy đủ, kịp thời, có chất lượng nên việc tạo lập bất động sản để đáp ứng nhu cầu của người sử dụng trực tiếp gặp khó khăn, trở ngại, ách tắc.....để thị trường bất động sản có nhiều hàng hóa cần có các giải pháp sau:

- Công tác qui hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn và các loại đô thị cần sớm được hoàn thành.

Công khai qui hoạch xây dựng chi tiết và kế hoạch sử dụng đất. Qui định rõ và công khai, đơn giản hóa các chính sách khuyến khích đối với các dự án đầu tư, trong đó, đối với loại dự án nhỏ có hướng dẫn bỏ thực thu hồi và giao đất, nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đã có sự thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất. Đối với các dự án khác, cho phép chính quyền các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trực tiếp thu hồi toàn bộ khu vực qui hoạch xây dựng dự án để cho chủ đầu tư thuê đất thực hiện dự án đầu tư.

- Thực hiện hạ tầng có trước lấy giá trị chuyển quyền sử dụng đất để phát triển hạ tầng tại chỗ.

Nhà nước chịu trách nhiệm thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất đã có hạ tầng cho các bên kinh doanh và sử dụng đất theo phương thức đấu giá. Trước mắt cần giao nhiệm vụ tạo lập và phát triển đất cho một số công

ty kinh doanh địa ốc đảm nhận. Đối với phát triển đất hàng hóa, việc phát triển hạ tầng phải đi trước, từ đó chuyển đất có giá trị thấp thành đất có giá trị cao, tăng thu cho ngân sách nhà nước. Đối với một số dịch vụ hạ tầng như điện, thông tin..... cần có sự phân bổ chu phí hạ tầng hợp lí, tránh tính hết vào giá bán cho người sử dụng trực tiếp. Tập trung đầu tư dứt điểm cho từng dự án, tránh đầu tư dàn trải như hiện nay, thực hiện việc lấy giá trị quyền sử dụng đất để phát triển hạ tầng tạ chỗ. Xây dựng qui chế phân bổ và sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước đầu tư cho phát triển bất động sản, đặc biệt trong đầu tư, nâng cao giá trị của hàng hóa.

- **Khẩn trương đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, các nhân, nhất là đất đô thị và đất khu dân cư nông thôn.** Do chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên một tỷ lệ rất lớn bất động sản không thể trở thành hàng hóa để tham gia vào thị trường giao dịch chính thức. Để đẩy nhanh tiến độ, cần giảm bớt thủ tục xét, thẩm định của cơ quan quản lí nhà nước các cấp. Tiến tới UBND xã, phường, thị trấn xác nhận là đất đang sử dụng và không có tranh chấp. đồng thời qui định rõ ràng thời hạn để xem xét, xác nhận của UBND xã, phường, thị trấn.

Các trường hợp đã có đủ giấy tờ theo qui định của pháp luật thì người sử dụng đất tự làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi thẳng cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp, không phải qua sự xem xét của cơ quan nhà nước trung gian. Đối với những trường hợp sử dụng đất ở, đất chuyên dùng trước luật đất đai 1993, mà không do nhà nước giao, thì không thu tiền sử dụng đất, lệ phí địa chính lệ phía trước bạ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- **Thống nhất mặt bằng chính sách đối với tất cả các đối tượng tham gia tạo lập bất động sản, tạo điều kiện phát triển doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.**

Chính sách thuế và chính sách hỗ trợ, khuyến khích cần được áp dụng một cách thống nhất, đối với doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia tạo lập hàng hóa bất động sản. công tác đấu thầu quyền sử dụng đất cần được

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

hàn thiện theo hướng tăng tỉ lệ tham gia bắt buộc của khu vực ngoài quốc doanh, tránh tình trạng độc quyền “ om” công dẫn đến tiêu cực.

- Cần có biện pháp để đáp ứng nhu cầu di dời của các cơ quan, doanh nghiệp, nhà ở của dân. hiện tại, qui trình phát triển hiện đại hóa đô thị đang đòi hỏi phải di dời hàng loạt nhà dân, cơ quan, doanh nghiệp (đặc biệt là các doanh nghiệp gây ô nhiễm) từ nội thành , nội thị ra các vùng xung quanh. Việc tiến hành di dời này không thể tiến hành theo cơ chế bao cấp của nhà nước và cần phải tiến hành theo cơ chế thị trường, tuy nhiên đây là vấn đề phức tạp và có nhiều việc phải giải quyết. Trong thời gian tới, cần tạo điều kiện để các chủ sử dụng đất có thể bán và mua quyền sử dụng đất tại nơi đến theo giá thị trường.

- Cho phép cơ quan hành chính sự nghiệp, các doanh nghiệp nhà nước, các đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân tự sắp xếp lại trụ sở làm việc theo hướng các tổ chức này nếu không hoạt động ở lĩnh vực thương mại, ngân hàng, tài chính, dịch vụ.....di chuyển khỏi trung tâm thương mại dịch vụ. Nhu cầu sử dụng bất động sản tại các trung tâm thương mại và dịch vụ là rất cao. Tuy nhiên hiện nay nhiều cơ quan nhà nước, nhiều đơn vị vũ trang, doanh nghiệp sản xuất kinh doanh (không kinh doanh trong lĩnh vực thương mại dịch vụ) đang có trụ sở tại trung tâm thương mại, dịch vụ. Trong khi, nhiều trụ sở cơ quan hành chính sự nghiệp đang rất xuống cấp, nhưng ngân sách nhà nước lại chưa đủ khả năng tài chính để sửa chữa, cải tạo, nâng cấp... Vì thế, cần chuyển trụ sở của những đơn vị này ra khỏi trung tâm thương mại, dịch vụ.

Những đơn vị chuyển trụ sở được phép bán tài sản, bất động sản bao gồm cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất. toàn bộ số tiền thu được sử dụng để xây trụ sở ở địa điểm mới. Tuy nhiên, đất của các đơn vị hành chính sự nghiệp đang sử dụng là do nhà nước giao không thu tiền sử dụng và đất của doanh nghiệp nhà nước là do nhà nước cho thuê, do đó, không được phép chuyển nhượng. Vì vậy, trước khi chuyển nhượng cần chuyển mục đích sử dụng đất, sau đó giao đất có thu tiền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng . giải pháp này sẽ góp phần tăng cung về hàng hóa bất động sản tại các trung tâm thương mại, dịch vụ.

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

- Nâng cao chất lượng dự báo nhu cầu nhà ở và khả năng chi trả để định hướng phát triển nhà ở tại đô thị .

Công tác dự báo nhu cầu cần được hoàn thiện để dự báo được nhu cầu đa dạng về các loại nhà ở của các nhóm dân cư, trên cơ sở đó, tạo cơ hội có nhà ở phù hợp cho mọi người. Quy hoạch được xây dựng đảm bảo sự phát triển cân đối, hài hòa giữa các dự án chính trang đô thị, đồng thời ban hành chính sách khuyến khích mạnh mẽ các hình thức kinh doanh nhà nhiều tầng, khắc phục tâm lý không thích chung cư.

- Đẩy nhanh việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo hướng phân định phạm vi các chính sách xã hội và phạm vi các chính sách thị trường trong việc cho thuê, bán nhà thuộc sở hữu nhà nước. Theo hướng này, các đối tượng được hưởng trợ cấp, còn việc thuê và mua nhà theo nguyên tắc thị trường.

- Ban hành cơ chế khuyến khích các tổ chức tại chính tham gia thị trường bất động sản. ngoài các tổ chức tín dụng, cần khuyến khích sự tham gia trong một phạm vi thích hợp của tổ chức tài chính khác như: công ty bảo hiểm, công ty tài chính... trong việc đầu tư vào thị trường bất động sản. đồng thời ban hành cơ chế hỗ trợ về lãi suất, thuế... để khuyến khích các nhà đầu tư kinh doanh bất động sản đặc biệt là xây dựng nhà ở cho đối tượng có thu nhập thấp, đối tượng chính sách. Mở rộng sự tham gia của người nước ngoài vào thị trường bất động sản, nhất là các hoạt động xây nhà để bán và cho thuê.

3.9. Một số giải pháp tài chính phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

3.9.1. Đổi mới chính sách thu tiền sử dụng đất.

Để khuyến khích hợp thức hóa bất động sản. đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tăng lượng hàng hóa bất động sản giao dịch trên thị trường chính thức, chính sách thu tiền sử dụng đất cần được sửa đổi và bổ sung như sau:

- Thực hiện không thu tiền sử dụng đất khi hợp thức hóa việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đang sử dụng đất ở *Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.*

do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế từ ông, bà, cha, mẹ...để lại mà người nhận chuyển nhượng, người thừa kế chưa có hồ sơ ban đầu (giấy tờ hợp lệ) về đất mà không thuộc đất nhà nước giao trước ngày 15/10/1993, các hình thức nhận chuyển nhượng nhưng người bán cũng không có giấy tờ hợp lệ trước ngày 1/10/2001 được nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất thay người bán, lệ phí trước bạ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với những trường hợp sử dụng đất bất hợp pháp (lấn chiếm đất công) trước ngày 15/10/1993, nay phù hợp với qui hoạch, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không nộp được tiền sử dụng đất thì ghi nợ cho người sử dụng đất hoàn trả khi chuyển nhượng, thừa kế đất đai.

- Giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa thu tiền sử dụng đất với đền bù thiệt hại nhằm đảm bảo giảm chi phí cho người sử dụng đất theo hướng: Người được giao đất từ đất ở, đất chuyên dùng thì mức thu tiền sử dụng đất bằng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế trừ đi giá đất tính đền bù. Thu chênh lệch giá chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất giao từ đất nông nghiệp để sử dụng đất làm nhà ở, đất xây dựng công trình. Tức là tiền sử dụng đất được tính vào giá đất. đất ở chuyên dùng cho xây dựng công trình trừ đi chi phí đền bù theo giá đất nông nghiệp.

3.9.2. Đổi mới chính sách thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

Các khoản thuế và phí phải nộp khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cao và trùng lặp là một nguyên nhân khiến cho hiện tượng chuyển quyền sử dụng đất, mua bán nhà trao tay không qua đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước diễn ra phổ biến. Khi chuyển quyền sử dụng đất, người có đất chuyển quyền phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất (từ 2- 4%), còn người mua phải nộp lệ phí trước bạ (1%). Hai khoản này (từ 3 – 5%) là khá nặng đối với người bán và người mua, nhất là đối với việc kinh doanh bất động sản, đồng thời có phần trùng lặp

- Đối với thuế chuyển quyền sử dụng đất định hướng lâu dài là bỏ thuế chuyển quyền sử dụng đất, thay vào đó bằng một loại thuế mới là thuế “giá trị tăng thêm của đất”. sắc thuế này đánh giá trên giá trị tăng thêm của đất khi chuyển nhượng, thừa kế....

- Căn cứ tính thuế là diện tích đất chuyển quyền sử dụng, mức thuế và giá trị tăng thêm của đất chuyển nhượng. Giá trị tăng thêm của đất bằng giá bán trừ đi giá mua. Giá mua là giá tính thuế lần mua trước nếu không có lần mua trước thì xác định bằng chi phí nhận quyền sử dụng đất.

3.9.3. Hỗ trợ tín dụng đối với các hoạt động kinh doanh bất động sản

Thực hiện chính sách cho vay lãi suất ưu đãi đối với các doanh nghiệp sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản (trừ các doanh nghiệp hoạt động tư vấn, dịch vụ, môi giới), đặc biệt là xây dựng nhà ở nhằm mục đích cho thuê, bán trả góp đối với những người có thu nhập thấp. Phần chênh lệch giữa lãi suất ưu đãi và lãi suất thị trường được ngân sách nhà nước hoặc quỹ hỗ trợ đầu tư phát triển nhà của nhà nước hỗ trợ.

3.9.4. Hỗ trợ tài chính cho người nghèo mua hoặc thuê nhà ở.

Thời gian qua, nhà nước đã có nhiều biện pháp ưu đãi, hỗ trợ tài chính đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như không phải nộp thuế sử dụng đất, cấp vốn hạ tầng... Các giải pháp nhằm mục đích tăng cung hàng hóa bất động sản, bình ổn thị trường tạo điều kiện cho nhân dân. tuy nhiên, các ưu đãi của nhà nước mang lại cho nhân dân còn rất ít vì vậy thay vì các biện pháp hỗ trợ các doanh nghiệp, cần tăng cường các biện pháp hỗ trợ trực tiếp từ ngân sách của nhà nước tới trực tiếp tay người dân. nhà nước hỗ trợ trực tiếp một số tiền nhất định cho từng đối tượng thuê, mua cụ thể, nhà nước cho vay không thu lãi....

3.9.5. Hình thành các tổ chức định giá bất động sản và tạo đội ngũ chuyên gia định giá bất động sản.

Tổ chức định giá có nhiệm vụ định giá đất phục vụ cho việc ban hành giá đất của nhà nước, phục vụ chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp bất động sản. để tổ chức này hoạt động có hiệu quả đòi hỏi phải có đội ngũ cán bộ,

Thị trường bất động sản Việt Nam thực trạng và giải pháp.

chuyên gia thành thạo nghiệp vụ, bởi vì định giá bất động sản là một công việc vừa đòi hỏi có chuyên môn sâu, vừa phải có kiến thức tổng hợp về nhiều lĩnh vực kinh tế- xã hội.. Do đó cần có các biện pháp hỗ trợ về đào tạo các chuyên gia tư vấn, định giá bất động sản, tạo nguồn nhân lực cho hoạt động của thị trường.

3.10. Ngoài con người tham gia mua , tham gia bán, còn có con người quản lí.

Có thể nói thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng rất lớn các chính sách của nhà nước. Mà các chính sách có thực hiện được hay không là tùy thuộc nhiều vào con người nhất là con người làm quản lí. Vì vậy nâng cao phẩm chất trách nhiệm của người làm quản lí là cần thiết để mục tiêu và mong muốn của nhà nước đến với được dân chúng. Con người không những giỏi về chuyên môn nghề nghiệp mà cần có tư chất, nhân cách tốt, nâng cao tinh thần làm việc tránh tham nhũng đục khoét, lợi dụng kẽ hở của pháp luật để tư lợi, bóp méo thị trường. đồng thời chịu trách nhiệm khi làm sai chứ không phải bỏ mặc “ cha chung không ai khóc”. Việc qui định trách nhiệm này hoàn toàn có thể được trong các văn bản luật và qui định về hành nghề dịch vụ, quản lí. Người tham gia trong hoạt động phải hoàn toàn tuân thủ nếu trái là vi phạm pháp luật.

KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản nước ta đang dần đi đến hoàn thiện một cơ chế hoạt động để phát triển. Dự báo trong các năm tới đây thị trường sẽ khởi sắc hơn rất nhiều với sự tham gia nhiều hơn của các nhà đầu tư nước ngoài.

Trong xu thế hội nhập thế giới bước vào WTO đòi hỏi thị trường phải hoàn thiện hơn để bắt kịp với sự phát triển. Không những thế con người tham gia thị trường phải là những con người năng động có đầy đủ điều kiện để hoạt động tốt nhất, lợi ích cao nhất không chỉ cho bản thân mà còn cho toàn xã hội.

Trên đây là một số điểm và một vài cách nhìn nhận khác nhau về thị trường bất động sản để ta thấy được quá trình hình thành và phát triển của thị trường, đồng thời có được nhìn nhận đúng đắn về hoạt động của thị trường trong thời gian tới.

Thị trường bất động sản Việt Nam có thể đi đúng hướng như định hướng của đảng và nhà nước ta hay không đòi hỏi rất nhiều sự cố gắng của các chủ thể tham gia. Đó là cả một quá chuyên biến lâu dài không thể ngày một ngày hai là có thể làm xong. Chắc chắn trong thời gian tới thị trường sẽ phát triển mạnh mẽ đáp ứng được ngày càng đầy đủ hơn, chất lượng hơn cho đời sống dân cư.

PHỤ LỤC

Chương I. Cơ sở lý luận của thị trường bất động sản	1
I. Khái niệm, đặc điểm, vai trò thị trường bất động sản	1
Khái niệm 1	
Phân loại 2	
Vai trò 5	
Đặc điểm 7	
II. Các yếu tố tác động lên thị trường bất động sản	10
III. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới	13
Chương II. Thực tiễn hoạt động của thị trường bất động sản	18
2.1 Thực tiễn hoạt động của thị trường	18
2.2 Hạn chế và nguyên nhân tồn tại.....	28
2.2.1 Hạn chế	28
2.2.2 Nguyên nhân	30
Chương III Giải pháp phát triển thị trường bất động sản	31
3.1 Định hướng phát triển thị trường	31
3.2 Giải pháp.....	32

DANH MỤC CÁC TÀI LIỆU THAM KHẢO.

- Nguyên lý thị trường bất động sản
- Tạp chí địa chính số 32 ngày 5/09 – 2006.
- Tạp chí địa chính số 12 ngày 25/4/2006
- Tạp chí địa chính số 19 ngày 15/3/2006
- Tạp chí địa chính số 3 tháng 6/2006
- Tạp chí địa chính số 6 tháng 12/2005
- Tạp chí tài nguyên và môi trường số 11 tháng 11/2005
- Tạp chí bất động sản số 32 ngày 5/9/2006
- Tạp chí bất động sản số 19 ngày 15/3/2006
- Tạp chí bất động sản số 10 ngày 5/12/2005
- Báo Vietnamxpress.
- Báo Sài Gòn giải phóng.
- Báo Vietnamnet.