

Một số giải pháp kinh tế phục vụ công tác quản lý thị trường bất động sản nhà đất ở nước ta

TS. Dương Văn Cận
ThS. Lê Văn Cư
Viện Kinh tế Xây dựng

1. Nhận dạng thị trường bất động sản nhà đất ở nước ta

- Thị trường bất động sản nhà đất (BĐSNĐ) của Việt Nam về thực chất đã hình thành từ trước khi nước Việt Nam Dân chủ Cộng hoà ra đời. Trong thời kỳ này, thị trường BĐSND thực chất chỉ ở mức độ thô sơ, hoạt động chủ yếu thông qua các hoạt động mua bán trao tay, không thông qua đăng ký kê khai và nộp thuế cho Nhà nước. Thời kỳ kinh tế kế hoạch hoá tập trung, thị trường BĐSND nhìn chung không được Nhà nước thừa nhận và bản chất thị trường cũng chỉ là các hoạt động như thời kỳ trước khi nước Việt Nam Dân chủ Cộng hoà ra đời. Kể từ khi Luật Đất đai ra đời đã thừa nhận BĐSND là loại hàng hoá và khi đó thị trường BĐSND mới thực sự phát triển sôi động, mạnh mẽ và cũng hết sức phức tạp, đặc biệt là khi Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực.
- BĐSND ở nước ta vừa có những đặc điểm chung như BĐSND của các nước nhưng do luật pháp của nước ta quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện sở hữu nên quyền sở hữu về đất đai và quyền sử dụng đất đai bị tách rời. Do vậy, chỉ có quyền sử dụng đất với quyền sở hữu các tài sản đầu tư trên đất mới trở thành hàng hoá và vì thế cần phải có cơ chế để quyền sở hữu được thực hiện về mặt kinh tế khi mua bán, chuyển nhượng BĐSND.
- Thị trường BĐSND chịu sự tác động của các quy luật kinh tế thị trường, trong đó quy luật cung cầu có sự tác động riêng biệt do BĐSND là hàng hoá không giống như các loại hàng hoá khác (*BĐSNĐ có vị trí cố định, mỗi vị trí có đặc thù riêng không hoàn toàn giống bất kỳ vị trí nào khác và giá trị của BĐSND phụ thuộc vào hệ thống cơ sở hạ tầng cũng như khả năng sinh lợi*).
- Thị trường BĐSND có mối liên quan, tác động trực tiếp đến thị trường vốn, thị trường chứng khoán và có ảnh hưởng đến cân đối vĩ mô của nền kinh tế. Ở nước ta, do các thị trường nói trên mới hình thành, cơ sở luật pháp để vận hành hiệu quả thị trường còn chưa đầy đủ nên sự ảnh hưởng, mối liên hệ giữa các thị trường ở mức độ rất cao và rất nhạy cảm.
- Thị trường BĐSND ngoài các chức năng thông thường như các thị trường khác còn có chức năng triển khai, thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị. Vì vậy, chất lượng công tác lập quy hoạch và trình độ quản lý xây dựng theo quy hoạch có ảnh hưởng mạnh mẽ đến hoạt động của thị trường BĐSND.
- Các thành tố cấu thành thị trường BĐSND ở nước ta (*như hệ thống luật pháp, các nhà cung cấp, các khách hàng tiêu thụ và các nhà cung cấp dịch vụ...*) đã có nhưng còn nhiều bất cập về số lượng cũng như về chất lượng.

2. Những tồn tại hiện nay của thị trường BĐSND và nguyên nhân (theo góc độ của kinh tế BĐSND)

- Việc đánh giá tình hình hoạt động của thị trường BĐSND phần lớn dựa trên các hiện tượng bề nổi của thị trường. Trong những năm vừa qua, những nhận định, đánh giá sự biến động của thị trường bất động sản nhà đất lúc “nóng”, lúc “lạnh” phần lớn là những nhận định mang tính cảm tính, chủ yếu dựa trên các hiện tượng bề nổi của thị trường; trong khi thực chất chỉ là hiện tượng đóng băng hoặc sốt nóng ở một số khu vực, ở một số địa phương và ở một số loại hàng hoá BĐSND. Cách nhận định, đánh giá tình hình phát triển thị trường nhà đất như vậy là cách đánh giá phiến diện, thiếu căn cứ khoa học, có ảnh hưởng không tốt đến các chính sách điều tiết vĩ mô của Nhà nước (*như chính sách liên quan đến lãi suất ngân hàng, đến hạn mức cho vay vốn đầu tư bất động sản...*) và đã có tác động trực tiếp đến việc cân đối vĩ mô của nền kinh tế. Nguyên nhân là do ở nước ta chưa có các quy định, các tiêu chí để đánh giá mức độ phát triển của thị trường BĐSND. Theo kinh nghiệm của các nước có thị trường BĐSND phát triển thì một trong những chỉ tiêu quan trọng phục vụ việc đánh giá mức độ hoạt động của thị trường BĐSND là chỉ tiêu phản ánh "**độ co giãn cung và cầu BĐSND**".

- Nhà nước chưa cân đối chính thức kinh tế BĐSND trong điều hành kinh tế vĩ mô do chưa có những quy định, hướng dẫn cụ thể về vấn đề này; đặc biệt là do thiếu các nghiên cứu, phân tích, đánh giá về mức độ ảnh hưởng và mối quan hệ của thị trường BĐSND với các thị trường khác của nền kinh tế.

- Giá bất động sản nhà đất được hình thành chưa thực sự tuân theo cơ chế thị trường do có sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước; cụ thể là:

+ Việc Nhà nước ban hành khung giá đất để làm cơ sở cho các địa phương ban hành giá đất hàng năm là chưa hợp lý do khung giá được xác định chưa phù hợp với diễn biến của giá thị trường thực tế của các địa phương. Giá đất do địa phương ban hành (*trên cơ sở các nguyên tắc, phương pháp tính giá đất do Nhà nước quy định và điều kiện thực tế của địa phương*) nhìn chung còn thấp so với giá cả thực tế của thị trường. Việc quy định nguyên tắc xác định giá bồi thường đất theo mặt bằng giá thực tế thị trường tại địa phương nhưng chưa quy định cụ thể các tiêu chí để xác định giá thị trường nên các địa phương gặp nhiều khó khăn, vướng mắc khi xác định giá, làm ảnh hưởng không nhỏ đến chất lượng công tác giải phóng mặt bằng.

+ Việc quy định một khung giá đất phục vụ cho nhiều mục tiêu khác nhau (*tính thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại khi thu hồi đất, tính lệ phí trước bạ...*) là không phù hợp. Một số trách nhiệm tài chính về bản chất không phụ thuộc vào mức giá cũng như sự biến của giá đất theo thị trường như quy định thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng 4%; lệ phí trước bạ bằng 1% so với giá đất do địa phương ban hành. Những quy định bất hợp lý này đã có tác động không nhỏ đến quá trình vận hành của thị trường BĐSND (*ví dụ hiện tượng đã và đang xảy ra ở nhiều địa phương là người dân không đến chính quyền để nhận sổ đỏ do không có khả năng nộp lệ phí trước bạ hoặc do khung giá đất tăng vào dịp đầu năm*).

+ Nhà nước qui định khung giá nhà cho thuê, thuê mua đối với nhà ở xã hội trong khi lại quy định việc đầu tư kinh doanh loại hình nhà ở này phải bảo toàn vốn là

không phù hợp với cơ chế thị trường, không thu hút các nhà đầu tư tư nhân tham gia do việc đầu tư khó có khả năng sinh lời. Mâu thuẫn cơ bản nhất ở nước ta hiện nay đối với nhà ở xã hội là khả năng thanh toán của người thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội là rất thấp, không đáp ứng yêu cầu thu hồi vốn đầu tư xây dựng và duy trì loại nhà ở này, trong khi khả năng hỗ trợ trực tiếp (*trợ giá trực tiếp*) của Nhà nước đối khách hàng tiêu thụ là không có (*Kinh nghiệm của các nước trên thế giới cho thấy, để chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp thành công thì cần phát huy vai trò của khu vực kinh tế tư nhân, Nhà nước hạn chế việc trực tiếp cung cấp loại nhà ở này. Mặt khác, chỉ khi Nhà nước có đủ tiềm lực kinh tế nhất định để hỗ trợ trực tiếp đối với người tiêu thụ nhà ở xã hội thì chính sách nhà ở xã hội mới thành công*).

- Trong giai đoạn vừa qua, một số yếu tố chi phí hình thành giá BĐSND tăng đã đẩy giá BĐSND tăng và đồng thời làm giảm khả năng cung BĐSND, ví dụ như: Thời gian chuẩn bị và triển khai dự án kéo dài (do vướng mắc trong khâu qui hoạch và giải phóng mặt bằng cũng như các thủ tục phê duyệt dự án; đặc biệt là dự án nhà ở) đã làm tăng chi phí hình thành giá BĐSND; Giá nguyên vật liệu xây dựng tăng đã làm tăng chi phí xây dựng BĐSND; Thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo qui định hiện hành là cao ảnh hưởng đến chi phí hình thành BĐS cũng như không khuyến khích việc đăng ký BĐS (*theo kinh nghiệm của các nước trên thế giới, chi phí giao dịch BĐSND gồm lệ phí trước bạ, thuế chuyển nhượng, phí quản lý, thuế VAT, thuế thu nhập... chiếm khoảng 3 – 5% giá giao dịch BĐSND*); Khả năng tiếp cận thông tin về thị trường BĐS khó khăn làm ảnh hưởng không nhỏ đến quá trình đầu tư BĐSND.

- Chính sách hỗ trợ tài chính chưa phù hợp đã ảnh hưởng đến thị trường BĐSND:

+ Do chưa có chính sách cho vay tín dụng trung hạn và dài hạn nên các nhà đầu tư BĐSND gặp khó khăn về khả năng thu hồi vốn để trả nợ vốn vay đầu tư BĐSND.

+ Do chưa có chính sách hỗ trợ trực tiếp cho người có thu nhập thấp để tăng khả năng thanh toán tiền thuê, tiền mua nhà nên đã hạn chế khả năng cầu về nhà ở (*Kinh nghiệm của các nước cho thấy để người thu nhập thấp có khả năng tiếp cận được nhà ở thì chính sách cho vay để hỗ trợ tiền nhà phải là sự hỗ trợ trực tiếp cho người sử dụng, hạn chế việc hỗ trợ thông qua các nhà đầu tư nhà ở hoặc qua các biện pháp hỗ trợ gián tiếp khác*).

+ Chính sách tín chấp, thế chấp chưa rõ ràng cụ thể đã hạn chế việc sử dụng BĐSND để vay vốn phục vụ việc đầu tư kinh doanh các lĩnh vực khác.

- Việc đổ xô vào đầu tư kinh doanh BĐSND tràn lan đã gây nguy cơ làm mất ổn định nền kinh tế; nguyên nhân là do còn thiếu các qui định, hướng dẫn về điều kiện năng lực (*kinh nghiệm, tài chính*), về cơ chế kiểm tra, kiểm soát hoạt động kinh doanh BĐSND.

- Hàng hoá BĐSND được cung cấp có cơ cấu bất hợp lý. Các hàng hoá BĐSND được tập trung đầu tư qua chủ yếu là loại biệt thự, căn hộ cao cấp với diện tích rộng, giá thành cao chỉ phù hợp với đối tượng khách hàng có thu nhập cao; trong khi loại nhà chung cư với các căn hộ có qui mô diện tích diện tích vừa phải, giá cả phù hợp phù hợp với khả năng chi trả của người thu nhập thấp lại không được quan tâm đầu tư. Nguyên nhân do sức hấp dẫn của các việc kinh doanh loại nhà ở cao

cấp; mặt khác do cơ chế, chính sách để đầu tư loại nhà cho thuê, nhà ở xã hội chưa thực sự phù hợp. Ngoài ra, việc quy định không được đầu tư xây dựng nhà ở liên kế, không được "bán nền" nhà ở đã hạn chế khả năng cung cấp phong phú các hàng hoá BĐSND.

- Tính minh bạch của thị trường BĐSND chưa cao làm ảnh hưởng đến khả năng cung và cầu BĐSND: Quy hoạch xây dựng đô thị chưa theo kịp tốc độ phát triển đô thị; Hệ thống thông tin về quy hoạch, về thị trường BĐSND chưa công khai và không đầy đủ; Tình trạng giao dịch ngầm, đầu cơ BĐSND, kích cầu ảo....diễn ra phổ biến.

- Hệ thống thuế liên quan đến BĐSND chưa hợp lý, chưa đầy đủ đã ảnh hưởng đến việc vận hành của thị trường BĐSND: Thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ cao làm cho việc đăng ký BĐS gặp khó khăn; Chưa có thuế sử dụng BĐSND nên chưa hạn chế hiện tượng đầu cơ; Chưa quy định thuế tính trên phần giá trị gia tăng của BĐSND do việc Nhà nước đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng đô thị mang lại.

- Vai trò điều tiết của Nhà nước với tư cách là người cung đất đai chưa được phát huy đã hạn chế khả năng can thiệp thị trường BĐSND: Quyền thu hồi đất, trưng dụng đất phục vụ mục đích công cộng chưa được nâng cao. Vai trò của các tổ chức phát triển quỹ đất ở các địa phương còn hạn chế. Cơ chế đấu giá đất còn nhiều bất cập, chưa phát huy được vai trò của nó.

3. Một số giải pháp kinh tế phục vụ công tác quản lý thị trường BĐSND

Để thị trường BĐSND phát triển bền vững, ngoài các giải pháp về việc hoàn thiện hệ thống pháp luật nói chung, một số giải pháp kinh tế sau đây cần được xem xét:

3.1 Xây dựng hệ thống các tiêu chí đánh giá mức độ phát triển thị trường BĐSND làm cơ sở cho việc hoạch định các chính sách vĩ mô quản lý thị trường BĐSND.

3.2 Rà soát các yếu tố chi phí hình thành giá BĐSND để loại bỏ những chi phí bất hợp lý góp phần làm giảm giá BĐSND. Công bố chi phí thực tế (*chi phí đất đai, hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây dựng, chi phí giao dịch, thuế, phí...*) hình thành giá BĐSND để góp phần tạo mặt bằng thị trường và làm cơ sở cho thị trường tham khảo trong quá trình giao dịch BĐSND.

3.3 Xây dựng và công khai hệ thống thông tin về thị trường BĐSND trên phạm vi cả nước phục vụ việc tiếp cận dễ dàng hệ thống thông tin cho các nhà đầu tư cũng như đối với khách hàng.

3.4 Tổ chức việc dự báo và công khai dự báo phát triển thị trường BĐSND.

3.5 Xây dựng cơ chế chính sách điều phối mối quan hệ giữa thị trường BĐSND với các thị trường khác, đặc biệt là thị trường vốn.

3.6 Về chính sách giá đất: Nhà nước chỉ nên đưa ra những nguyên tắc, hướng dẫn xác định giá đất và giao cho các địa phương căn cứ tình hình thực tế thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương để quyết định giá đất.

3.7 Về chính sách tín dụng, tài chính: Xây dựng cơ chế cho vay trung hạn và dài hạn. Xây dựng cơ chế hỗ trợ trực tiếp cho người thu nhập thấp vay dài hạn, hỗ trợ trực tiếp để tăng khả năng thanh toán tiền thuê nhà, thuê mua nhà ở chính sách, nhà trả góp nhà ở. Hoàn thiện cơ chế tín chấp, thế chất BĐSND, đặc biệt cho người thu nhập thấp.

3.8 Về chính sách giá nhà: Sửa đổi việc Nhà nước ban hành khung giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Hoàn thiện cơ chế hỗ trợ vốn, giảm thuế, chi phí cho các nhà đầu tư nhà ở xã hội.

3.9 Về chính sách thuế nhà đất: Sửa đổi theo hướng hạ mức thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Xây dựng mức thuế, cách thu và quản lý thuế "*Phát triển hạ tầng*" đối với phần giá trị gia tăng của BĐSND do Nhà nước đầu tư phát triển hạ tầng. Xây dựng mức thuế, cách thu và quản lý thuế "*Sử dụng BĐSND*" nhằm hạn chế tình trạng sử dụng BĐSND không hiệu quả, đầu cơ BĐSND (*Kinh nghiệm của các nước, mức thuế này khoảng 1% giá BĐSND*).

3.10 Điều chỉnh theo hướng tăng mức thuế suất của thuế lợi tức trong kinh doanh BĐSND để đảm sự bình đẳng với các lĩnh vực khác do lĩnh vực kinh doanh BĐSND là loại hình kinh doanh tài nguyên hữu hạn do Nhà nước quản lý.