

Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam trong tiến trình đổi mới kinh tế

TS. NGUYỄN QUỲNH HOA

Trường Đại học Kinh tế TP.HCM

Bài viết tổng kết sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản (BDS) ở VN trong tiến trình đổi mới kinh tế, trình bày thực trạng của thị trường và những vấn đề đặt ra, phân tích các nguyên nhân của các hạn chế và khuyến nghị chính sách.

Từ khóa: Bất động sản, thị trường BDS, tồn kho, nợ xấu, giá nhà đất.

1. Những vấn đề cơ bản về BDS và thị trường BDS

BDS là phần lớn của cái của thế giới. Đất đai mang lại cho chúng ta sự sống, cung cấp cho chúng ta lương thực thực phẩm, nơi cư ngụ. Vai trò này bắt đầu từ khi con người mới xuất hiện trên trái đất và cho đến nay vẫn không mấy thay đổi. Vì tầm quan trọng của đất đối với xã hội mà ở mọi quốc gia khoa học kinh tế luôn coi đất đai là đối tượng nghiên cứu đặc biệt và thị trường BDS là một trong những thị trường trọng yếu của nền kinh tế.

Theo tiêu chuẩn Thẩm định giá quốc tế 2005 thì “BDS được định nghĩa là đất đai và những công trình do con người tạo nên gắn liền với đất. Đó là những vật hữu hình có thể nhìn thấy và sờ mó được, cùng với tất cả những gì nằm ở trên, phía trên hay dưới mặt đất”.

Đây là một định nghĩa khá phổ biến, gần với những gì mà luật pháp của nhiều nước trên thế giới quy định về BDS. Luật pháp hầu hết các quốc gia đều coi BDS là đất

đai và những tài sản gắn liền với đất, được xác định bởi vị trí địa lý của đất. Tuy nhiên, mỗi nước lại có những quan niệm rất khác nhau về những tài sản gắn liền với đất đai được coi là BDS.

Điều 174 Bộ Luật Dân sự nước CHXHCNVN năm 2005 quy định: “BDS là các tài sản bao gồm: đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định”. Điều luật này bỏ ngõ danh mục “những tài sản gắn liền với đất”.

Thị trường BDS, theo Viện Thẩm định giá Mỹ, “là sự tương tác giữa các cá nhân chuyển đổi quyền sở hữu tài sản để nhận tài sản khác như là tiền”.

Theo tác giả: Thị trường BDS là tổng hòa các quan hệ giữa cung và cầu về các quyền của BDS theo quy luật thị trường và theo quy định của luật pháp.

2. Sự hình thành và phát triển thị trường BDS ở VN trong tiến trình đổi mới kinh tế

Sự hình thành thị trường BDS ở VN gắn liền với công cuộc đổi mới mà Đảng và Nhà nước tiến hành từ sau đại hội Đảng lần thứ VI năm 1986. Có thể chia ba giai đoạn phát triển của thị trường: trước Luật Đất đai 1993, từ Luật Đất đai 1993 đến trước Luật Đất đai 2003 và từ sau Luật Đất đai 2003 đến nay.

2.1. Giai đoạn 1: Trước Luật Đất đai 1993

Giai đoạn này lại có thể chia thành trước và sau Hiến pháp năm 1980. Trước năm 1980, Hiến pháp năm 1949 và 1954 đều công nhận ba hình thức sở hữu đất đai: sở hữu nhà nước, sở hữu tập thể và sở hữu tư nhân. Hiến pháp năm 1980 ra đời thay thế cho Hiến pháp năm 1954 đã đánh dấu một thay đổi căn bản về thể chế đối với đất đai. Điều 19 Hiến pháp năm 1980 quy định “đất đai thuộc sở hữu toàn dân”,

Điều 20 – “Nhà nước thống nhất quản lý đất đai”. Luật Đất đai đầu tiên được ban hành năm 1987 trên cơ sở của Hiến pháp 1980 quy định tại Điều 1: “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý”; Điều 5: “Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn chiếm đất đai”. Chính vì những quy định của pháp luật mà trong giai đoạn này thị trường BĐS không có căn cứ pháp lý để được hình thành một cách chính thức. Mặc dù vậy, do nhu cầu của xã hội mà các giao dịch ngầm về đất đai vẫn diễn ra, dẫn đến hình thành thị trường không chính thức. Hiện tượng này gây ra hai hệ lụy: Người dân khi mua bán nhà đất không được pháp luật bảo hộ, Nhà nước không có bất kỳ một khoản thu nào cho ngân sách quốc gia.

Công cuộc đổi mới được bắt đầu vào năm 1986 – chuyển đổi nền kinh tế từ mô hình kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường định hướng XHCN – đã thổi một làn gió mới vào đời sống kinh tế - xã hội của đất nước, khơi thông được các nguồn lực của xã hội cho phát triển kinh tế và đạt được những thành quả đáng ghi nhận. Việc chính thức thừa nhận nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần vận động theo cơ chế thị trường đã khiến nhu cầu về các giao dịch nhà đất tăng mạnh nhưng lại thiếu cơ chế quản lý thích hợp, khung pháp lý lạc hậu như chiếc áo quá chật chội cho một thực thể đang lớn mạnh. Dù không được thừa nhận thì thị trường BĐS không chính thức vẫn phát triển và vận động theo quy luật cung cầu dẫn đến cơn sốt giá nhà đất vào năm 1991-1992.

Hiến pháp năm 1992 được ban hành đánh dấu một mốc quan trọng hình thành khung pháp lý cho sự ra đời và phát triển của thị trường BĐS. Điều 18 Hiến pháp năm 1992 quy định: “Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài”, “tổ chức và cá nhân được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”. Quy định này đã tạo cơ sở pháp lý cho sự hình thành thị trường sơ cấp về quyền sử dụng đất mà bên cung là Nhà nước và là tiền đề để phát triển thị trường thứ cấp trong đó bên cung và cầu đều không phải Nhà nước.

2.2. Giai đoạn 2: Từ Luật Đất đai năm 1993 đến trước Luật Đất đai năm 2003

Ra đời trên cơ sở của Hiến pháp năm 1992, Luật Đất đai năm 1993 một mặt khẳng định “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý” (Điều 1), mặt khác cho phép “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất” (Điều 3). Bằng việc thừa nhận đất đai có giá trị, Luật Đất đai năm 2003 đánh dấu một mốc quan trọng cho sự ra đời của thị trường BĐS chính thức, khi mà các giao dịch nhà đất được thừa nhận. Thời gian tiếp theo, một loạt các văn bản quy định về giao đất, cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất được ban hành tạo hành lang pháp lý cho thị trường hoạt động. Những năm 1993 – 1996 thị trường BĐS khá sôi động, các giao dịch nhà đất tăng mạnh, đặc biệt ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM. Đến năm 1997 – 1999, do ảnh hưởng của cuộc

khủng hoảng tài chính châu Á, thị trường rơi vào trạng thái đóng băng. Từ năm 2000, sự phục hồi và triển vọng tăng trưởng của nền kinh tế đã đẩy cầu về nhà đất gia tăng dẫn đến cơn sốt giá nhà đất lần thứ hai vào năm 2001 – 2003.

2.3. Giai đoạn 3: Từ Luật Đất đai 2003 đến nay

Luật Đất đai năm 2003 là một bước tiến dài trong việc xây dựng thể chế đất đai. Các quy định tại điều 61: “Đất được tham gia thị trường BĐS”, điều 63: “Nhà nước quản lý đất đai trong việc phát triển thị trường BĐS”; quy định tại Điều 106 về các quyền của người sử dụng đất đã trao thêm nhiều quyền năng cho người sử dụng đất. Những quy định cởi mở của Luật Đất đai năm 2003 đã phù hợp hơn với cơ chế thị trường, giúp giải phóng các nguồn lực đất đai phục vụ cho sản xuất, đưa thị trường BĐS bước vào một chặng phát triển mới. Việc mở rộng các quyền của người sử dụng đất so với Luật Đất đai năm 1993 đã làm cho hàng hóa trên thị trường BĐS trở nên đa dạng hơn nhiều so với giai đoạn trước đó. Các giao dịch BĐS, bao gồm cả quyền sử dụng đất thể hiện dưới dạng chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn đã làm thay đổi thị trường một cách căn bản.

Sau khi Luật Đất đai 2003 ra đời, một loạt các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực đất đai được ban hành như Nghị định 181 năm 2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Nghị định 188 năm 2004 về phương pháp xác định giá đất

và khung giá các loại đất, Nghị định 198 năm 2004 về thu tiền sử dụng đất. Tiếp đó là sự ra đời của Luật Xây dựng năm 2003, Luật Nhà ở năm 2005, Luật Kinh doanh BĐS năm 2006 và nhiều văn bản có liên quan khác đã tạo hành lang pháp lý cho thị trường BĐS hoạt động. NĐ181 năm 2004 bằng quy định tại Điều 101: “Không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán nền mà chưa xây dựng nhà ở” đã có tác dụng chặn đứng cơn sốt giá nhà đất vào cuối năm 2003. Thị trường rơi vào trạng thái đóng băng suốt ba năm sau đó. Đến năm 2006, Nghị định 17 ra đời với điều khoản sửa đổi NĐ 181 cho phép doanh nghiệp chuyển nhượng dự án, được phép phân lô bán nền ở một số khu vực ngoại thành sau khi đã hoàn tất cơ sở hạ tầng của dự án. Những quy định nói lỏng này đã khiến thị trường chuyển động tích cực. Bước sang năm 2007, cùng với việc VN gia nhập WTO, sự bùng nổ dòng tiền do tăng trưởng tín dụng đã dẫn đến cơn sốt giá nhà đất lần thứ ba. Thị trường chỉ hạ nhiệt khi sang năm 2008 nhờ chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ. Năm

2009, nhờ chính sách kích cầu của Chính phủ mà thị trường có sự tăng trưởng cục bộ. Từ năm 2011 đến nay, do chính sách tài khóa thắt chặt mà thị trường tiếp tục rơi vào trạng thái đóng băng.

3. Thực trạng của thị trường BĐS ở VN hiện nay và các vấn đề đặt ra

Trải qua hơn 20 năm hình thành và phát triển, thị trường BĐS VN đã ngày càng lớn mạnh và trở thành một trong những bộ phận trọng yếu của nền kinh tế. Trên thị trường sơ cấp về quyền sử dụng đất, việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã đáp ứng nhu cầu về đất cho sản xuất kinh doanh. Tại TP.HCM, theo *Báo cáo tổng kết thi hành Luật kinh doanh BĐS 2006*, trong thời gian năm 2007 – 2013 chính quyền thành phố đã thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với 792 dự án, quy mô 4037,6 ha, trong đó có 220 dự án nhà ở với 1203,8 ha (chiếm 29,8%); 307 dự án sản xuất kinh doanh với 1708 ha (chiếm 42,3%).

Trên thị trường thứ cấp, các hoạt động chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng

quyền sử dụng đất và BĐS chính là sự tương tác của cung và cầu trong cơ chế thị trường. Số liệu thống kê cho thấy tại TP.HCM, số giao dịch về quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất có tài sản trên đất trong thời gian từ năm 2007 đến năm 2012 tại các phòng công chứng là 510.133 giao dịch.

Sự vận hành của thị trường BĐS đã mang lại nguồn thu quan trọng cho ngân sách quốc gia. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, các khoản thu về nhà đất hàng năm chiếm trung bình khoảng 9% tổng thu ngân sách (Bảng 1).

Thị trường BĐS phát triển thúc đẩy các hoạt động kinh doanh BĐS mở rộng, các hoạt động này chiếm tỷ trọng khoảng 6% trong cơ cấu tổng sản phẩm trong nước (Bảng 2).

Thị trường BĐS cũng thu hút được một lượng lớn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Theo số liệu của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, trong 11 tháng đầu năm 2013 lĩnh vực kinh doanh BĐS đứng thứ ba về thu hút vốn FDI với 20 dự án đầu tư mới, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 884 triệu USD; lũy kế các dự án còn hiệu

Bảng 1. Thu về nhà đất trong cơ cấu thu ngân sách

Chỉ tiêu	2008	2009	2010	2011	Dự toán 2012*
Tổng thu ngân sách, tỷ đồng	430.549	454.786	588.428	704.267	740.500
Các khoản thu về nhà đất, tỷ đồng	39.072	43.677	55.849	59.466	42.422
Tỷ trọng thu về nhà đất trong tổng thu ngân sách, %	9,07	9,60	9,49	8,45	5,73

* Số liệu năm 2012 là dự toán thu ngân sách của Bộ Tài chính

Nguồn: Tổng cục Thống kê

Bảng 2. Hoạt động kinh doanh BĐS trong cơ cấu tổng sản phẩm trong nước

Chỉ tiêu	2008	2009	2010	2011	Sơ bộ 2012
Tổng sản phẩm trong nước, tỷ đồng	1.616.047	1.809.149	2.157.828	2.779.880	3.245.419
Hoạt động kinh doanh BĐS, tỷ đồng	102.920	115.351	134.774	166.505	181.781
Tỷ trọng hoạt động kinh doanh BĐS trong GDP, %	6,37	6,38	6,25	5,99	5,60

Nguồn: Tổng cục Thống kê

lực đến 20/11/2013 thì tổng vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực này là 48,73 tỷ USD, chiếm tỷ trọng 21,2% tổng vốn đăng ký.

Nhờ thu hút một lượng vốn đầu tư trong và ngoài nước vào lĩnh vực BĐS mà bộ mặt các đô thị trên cả nước, đặc biệt ở các thành phố lớn đã có rất nhiều thay đổi so với cách đây hai thập kỷ. Sự phát triển của thị trường BĐS cũng kéo theo sự tăng trưởng của các ngành sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, xi măng, sắt thép, tạo thêm nhiều công ăn việc làm.

Bên cạnh những chuyển biến tích cực, thị trường BĐS ở nước ta hiện nay vẫn còn những điểm hạn chế như sau:

3.1. Thị trường thiếu tính ổn định

Nhìn lại chặng đường phát triển của thị trường BĐS VN có thể thấy điểm nổi bật nhất là sự thiếu ổn định của thị trường. Trải qua 20 năm, thị trường đã trải qua ba lần sốt giá, và ngay sau đó là các chu kỳ đóng băng. Nếu như hai cơn sốt giá nhà đất vào năm 1991-1992 và năm 2001-2003 liên quan đến tăng trưởng kinh tế và các kỳ vọng về chính sách mở cửa của Chính phủ, thì cơn sốt giá lần thứ ba vào năm 2007 lại có nguyên nhân trực tiếp từ sự bùng phát của dòng tiền. Cùng với việc VN gia nhập WTO là mức tăng đột biến dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong năm 2007 – 2008 (Hình 2), thêm vào đó là sự tăng trưởng tín dụng mạnh mẽ ở các ngân hàng thương mại. Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước VN, tăng trưởng tín dụng năm 2007 lên đến gần 54% (Hình 1). Cơn sốt giá lần thứ ba đã đẩy giá nhà đất tại các đô thị lớn trên cả nước tăng rất mạnh. Tại TP.HCM, giá đất ở các khu vực quận 2, quận 7, quận 9 từ đầu năm đến cuối năm 2007 đã tăng gấp 2-4 lần.

Sang năm 2008, do chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ mà mức tăng trưởng tín dụng giảm xuống còn 23,4%, đây cũng là năm chứng kiến sự suy giảm của thị trường. Tuy nhiên, bước sang 2009, cùng với chính sách kích thích kinh tế của Chính phủ mà tăng trưởng tín dụng lên mức khá cao là 37,5% làm thị trường tăng trưởng cục bộ, giá nhà đất tại các khu vực mới phát triển ở Hà Nội, TP.HCM lại tăng mạnh.

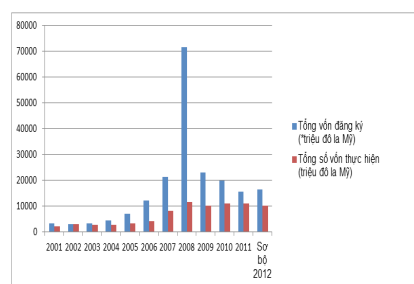
Năm 2011, trước nguy cơ lạm phát bùng phát trở lại mà chính sách thắt chặt tiền tệ lại được áp dụng, lãi suất cho vay lên đến trên 20%, tăng trưởng tín dụng xuống mức 10% làm thị trường BĐS trở lại chu kỳ suy giảm và đóng băng suốt ba năm nay.

Hình 1. Tăng trưởng tín dụng qua các năm (%)



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Hình 2. Thu hút vốn FDI qua các năm (triệu USD)



Nguồn: Bộ Kế hoạch Đầu tư.

Thị trường BĐS quá nóng hay đóng băng đều gây ra những tác động tiêu cực cho nền kinh tế. Giá nhà đất tăng quá mạnh và quá nhanh sẽ làm mức lợi nhuận từ đầu cơ nhà đất trở nên hấp dẫn hơn bất kỳ một loại hình sản xuất kinh doanh nào khác. Đây chính là lý do khiến mọi nguồn lực của xã hội được đổ vào thị trường BĐS trong suốt thời gian năm 2006 – 2008. Tiền tiết kiệm của người dân thay vì chảy vào hệ thống ngân hàng để phục vụ cho sản xuất thì được đem đầu tư/đầu cơ vào nhà đất, căn hộ để chờ lên giá. Hàng loạt các doanh nghiệp, cả nhà nước lẫn tư nhân, mà lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính là điện lực, đóng tàu, thủy sản, đồ gỗ, bánh kẹo, may mặc, xuất nhập khẩu đã đổ tiền vào các dự án BĐS nhằm kiếm lời nhanh chóng. Theo báo cáo của thanh tra Chính phủ, tính đến hết năm 2011, công ty mẹ EVN đã đầu tư vốn ra ngoài lên đến trên 121.000 tỉ đồng, trong khi vốn điều lệ của công ty mẹ chỉ có gần 77.000 tỉ đồng và thua lỗ đến 2.195 tỉ đồng, trong đó một phần đáng kể số lỗ là từ các dự án BĐS. Trong tổng mức đầu tư dự án các nguồn điện, mà sau đó sẽ được tính vào giá bán điện, bao gồm cả chi phí xây dựng nhà biệt thự, chung cư, bể bơi, sân tennis.

Hậu quả hiển nhiên là nền kinh tế đang thiếu điện nay lại phải gánh cả những khoản chi phí này trong giá bán điện. Điều tương tự cũng xảy ra ở nhiều doanh nghiệp khác khi mà dòng tiền cho ngành sản xuất chính được chuyển sang thị trường BĐS. Điều này một mặt làm bong bóng BĐS ngày càng phình to, mặt khác làm giảm sức cạnh tranh của chính doanh nghiệp khi họ không tập trung cho ngành nghề sản xuất chủ yếu của mình.

Khi thị trường đóng băng: Từ năm 2011 đến nay tín dụng bị xiết chặt, mặt bằng lãi suất quá cao trong suốt gần ba năm làm dòng tiền chảy vào thị trường bị tắc nghẽn, doanh nghiệp không có tiền để thực hiện dự án, người mua không được hỗ trợ tài chính để mua nhà làm giá nhà đất giảm mạnh ở tất cả các phân khúc.

Hậu quả cho nền kinh tế vô cùng nặng nề:

Trước hết, tồn kho BĐS gia tăng. Theo số liệu công bố của Bộ Xây dựng, đến hết tháng 3/2013, tồn kho của BĐS là 125.400 tỷ đồng, trong đó đất nền là 48.700 tỷ, căn hộ chung cư - 41.500 tỷ, nhà ở thấp tầng - 27.700 tỷ. Tại TP.HCM, theo báo cáo của Sở Xây dựng, tính đến tháng 6/2013 có 12.613 căn hộ tồn kho, tổng giá trị ước tính khoảng 22.414 tỷ đồng; 308 dự án phải tạm dừng, tập trung nhiều nhất ở quận 9, Nhà Bè. Tại Hà Nội, theo báo cáo của UBND thành phố, tổng số căn hộ tồn kho là 9.600 căn, tăng hơn 3.700 căn so với cuối năm 2012, riêng số chung cư tại các dự án nhà ở thương mại đã tồn hơn 5.700 căn. Hệ quả của bong bóng BĐS là hàng loạt các đô thị bỏ hoang không có người

ở, hàng trăm dự án BĐS dở dang không có vốn để triển khai tiếp.

Tình trạng tồn kho làm cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS hiện rơi vào tình trạng mất thanh khoản nghiêm trọng. Khảo sát 58 công ty BĐS đang niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE, có thể thấy tình trạng phổ biến là hàng tồn kho chiếm tỷ trọng rất lớn trong tổng tài sản ngắn hạn, tỷ số thanh toán nhanh quá thấp, dưới 0,6 lần (ngoại trừ Công ty Phát triển nhà Thủ Đức), nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nợ vay (Bảng 3).

Sự đóng băng của thị trường BĐS cũng kéo theo sự suy giảm của ngành sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, sản lượng xi măng, sắt thép, gạch ngói, trang thiết bị nội thất liên tục sụt giảm từ năm 2011. Đầu năm 2012 chỉ

Bảng 3. Chỉ số tài chính của một số doanh nghiệp kinh doanh BĐS và sản xuất vật liệu xây dựng quý 3 năm 2013 Đơn vị tính: tỷ đồng

Tên công ty	Tài sản ngắn hạn	Hàng tồn kho	Tổng nợ phải trả	Nợ ngắn hạn	Tỷ số thanh toán nhanh (lần)
Nhóm công ty kinh doanh BĐS					
NTL- Công ty CPPT đô thị Từ Liêm	1.403	1.039	652	621	0,58
SC5- Công ty CPXD số 5	1.533	907	1.768	1.453	0,43
SJC- Công ty CPĐTPT đô thị và khu CN Sông Đà	4.927	4.410	4.112	2.477	0,21
RCL- Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn	221	164	143	109	0,52
PDR- Công ty CPPT BĐS Phát Đạt	5.255	5.036	4.124	1.480	0,15
QCG- Cty CP Quốc Cường Gia Lai	4.989	4.410	4.228	2.695	0,21
TDH- Công ty PT nhà Thủ Đức	936	445	767	313	1,56
VIC- Tập đoàn Vingroup	29.979	16.660	44.878	27.007	0,49
VPH- Công ty CP Vạn Phát Hưng	1.764	1.443	1.310	1.165	0,27
Nhóm công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng					
BBC- Công ty Xi măng Bim Sơn	1.208	452	4666	2110	0,36
BT6- Công ty CP Beton 6	1.319	394	1255	1231	0,75
HPG- Tập đoàn Hòa Phát	11.805	7.940	12.875	10.345	0,37
HT1 – Công ty CP XM Hà Tiên	1.583	944	11.140	3.886	0,16
KBT- Cty CP gạch ngói Kiên Giang	16.566	6.438	44.744	21.153	0,47
PPG- Cty CPSXTMDV Phú Phong	68.091	46.228	111.989	80.824	0,27
QNC- Công ty CP Xi măng và XD Quảng Ninh	976	329	1.957	964	0,67

Nguồn: Tính toán của tác giả từ số liệu trang Cafef.vn.

số hàng tồn kho của ngành sản xuất xi măng, sắt thép lên đến 50%. Sang năm 2013 tình hình có được cải thiện đôi chút khi mức tăng chỉ số hàng tồn kho đã có xu hướng chững lại, sản xuất xi măng đã ghi nhận được sự tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước, nhưng sản xuất sắt thép vẫn sụt giảm. Nghiên cứu báo cáo tài chính của 53 công ty sản xuất xi măng, sắt thép, bê tông niêm yết trên sàn chứng khoán cũng thấy tình trạng tương tự như ở các doanh nghiệp BĐS: hàng tồn kho tăng cao do sản phẩm không tiêu thụ được vì sức mua quá yếu (Bảng 3).

Tiếp theo tồn kho là nợ xấu.

Tồn kho BĐS kéo theo nợ xấu làm rung chuyển cả hệ thống ngân hàng. Những khoản cho vay kinh doanh BĐS nay trở thành những khoản nợ khó đòi. Những tài sản thế chấp là BĐS với mức giá giảm chỉ còn một nửa so với lúc được đem thế chấp ở thời thị trường cực thịnh trở thành gánh nặng không dễ giải quyết của các ngân hàng thương mại. Số liệu về dư nợ BĐS và nợ xấu hiện không nhất quán. Theo công bố của Bộ Xây dựng: Đến 28/2/2013, tổng dư nợ tín dụng BĐS là 230.615 tỷ đồng, tăng 0,9% so với 31/12/2012. Nợ xấu chiếm 5,68%, tăng cao hơn mức 5,39% vào cuối 2012. Theo số liệu từ Ngân hàng NNVN, đến cuối tháng 2/2013 tỷ lệ nợ xấu trong tổng dư nợ tín dụng là 4,46%. Tuy nhiên theo Thống đốc NHNN Nguyễn Văn Bình: “Nếu không thực hiện cơ cấu nợ và không xử lý bằng dự phòng rủi ro trong năm 2012 và 9 tháng đầu năm 2013 thì nợ xấu toàn hệ thống các TCTD đến cuối tháng 9/2013 lên tới 12,7%”.

Ở TP.HCM, trong kỳ họp thứ 12 Hội đồng Nhân dân thành phố ngày 9/12 con số cụ thể về nợ xấu của các tổ chức tín dụng trên địa bàn được báo cáo là 56.373 tỷ đồng, chiếm 6,13% tổng dư nợ tín dụng, tăng 8.509 tỷ đồng so cuối năm 2012 (tăng 17,8%). Trong đó, nợ nhóm 5 (nợ có khả năng mất vốn) chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng nợ xấu, tới 70,3%, tương đương 39.652 tỷ đồng.

Tổng hợp của tác giả từ báo cáo tài chính của 7 ngân hàng niêm yết là ACB, Vietinbank, Eximbank, Ngân hàng Quân đội, NHTMCP Sài Gòn Hà Nội, Sacombank, Vietcombank cho thấy tổng số nợ có khả năng mất vốn ở các ngân hàng này đến cuối quý 3 năm 2013 là 15.223 tỷ đồng, tăng 64% so với cuối năm 2012. Hiển nhiên đây mới chỉ là một phần của bức tranh toàn cảnh, vì với 26 ngân hàng còn lại những “điểm đen” về nợ xấu chắc chắn còn rất nhiều mà vì những lý do khác nhau đã không được công bố đầy đủ. Với hệ thống tài chính ngân hàng vốn dĩ ồm yếu như ở nước ta thì cặp bài trùng tồn kho – nợ xấu do BĐS thực sự là một cơn địa chấn mà dư âm còn sẽ kéo dài.

Hệ quả thứ ba là thất thu ngân sách.

Thị trường BĐS đóng băng cũng làm giảm thu ngân sách nghiêm trọng. Chỉ tính riêng thu tiền sử dụng đất: năm 2011 là 51.824 tỷ đồng, sang năm 2012 giảm còn 45.109 tỷ đồng, 6 tháng đầu năm 2013 chỉ có 12.670 tỷ đồng [4]. Nếu tính đến số doanh nghiệp phá sản, ngưng hoạt động trong gần ba năm qua thì số thất thu ngân sách hẳn còn phải lớn hơn rất nhiều.

3.2. Giá nhà đất quá cao so với mặt bằng thu nhập của người

dân

Trong suốt quá trình phát triển của thị trường BĐS ở VN, phân khúc thị trường được xã hội quan tâm nhiều nhất chính là phân khúc nhà ở, đặc biệt ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng. Với mức tăng dân số trung bình xấp xỉ 1 triệu người mỗi năm, với tốc độ đô thị hóa đang diễn ra ngày càng nhanh chóng, các thành phố lớn trên cả nước luôn luôn phải chịu sức ép rất lớn của nhu cầu về nhà ở. Trải qua ba lần sốt giá, giá nhà đất ở Hà Nội, TP.HCM đã bị đẩy lên cao ngang với giá nhà đất ở các thành phố lớn trên thế giới, nơi mà thu nhập và mức sống vượt xa ở nước ta nhiều lần. Dù rằng sau mỗi đợt sốt giá, khi thị trường rơi vào trạng thái đóng băng, giá nhà đất có giảm mạnh nhưng mặt bằng mới vẫn rất cao so với thu nhập của người dân.

Tác giả thử làm một ví dụ so sánh (cho dù đối với BĐS rất khó để so sánh tương đương):

- Đối với nhà ở riêng lẻ: Ở VN đây là loại nhà ở chiếm đến 96% tổng số nhà ở tại thành thị.

Ở Mỹ, theo thống kê, thu nhập bình quân của người dân Mỹ khoảng 40.000 – 50.000 USD/năm. Một căn nhà loại trung bình, ba phòng ngủ ở bang California có mức giá khoảng 180.000 đến 250.000 USD, nghĩa là gấp 4 – 5 lần thu nhập. Chưa hết, ở Mỹ hình thức mua nhà trả góp rất phổ biến vì lãi suất rất thấp, chỉ từ 3–4% và thời hạn thanh toán được kéo dài đến 20 – 30 năm. Vì vậy, một căn nhà có giá bán 200.000 USD, nếu trả góp trong vòng 30 năm thì mức thanh toán là 955 USD/tháng, bằng khoảng 24% thu nhập hàng tháng.

Ở TP.HCM, lấy một khu vực hạ tầng tương đối tốt, không quá xa trung tâm như ở quận Tân Bình, một căn nhà ở đường nội bộ hoặc hẻm xe hơi có thể lưu thông, diện tích đất từ 60 – 110 m², xây 2–3 lầu có giá khoảng từ 3,5 đến 5,2 tỷ đồng (tương đương 170.000 đến 260.000 USD), nghĩa là gần bằng một căn nhà loại trung bình ở Mỹ. Mặt khác, theo số liệu của Tổng cục Thống kê: mức thu nhập bình quân một nhân khẩu ở thành thị năm 2012 là 3.071.000 đồng/người/tháng.

Giả sử đây là một gia đình điển hình có 2 vợ chồng đi làm, nuôi hai con đang đi học, thì mức thu nhập của một người là 6.142.000 đồng hay là 73,7 triệu đồng/năm, căn nhà giá 3,5 tỷ đồng sẽ gấp 47,5 lần thu nhập. Căn nhà này nếu được mua với điều kiện trả góp trong 30 năm với lãi suất 10%/năm thì số chi trả hàng tháng sẽ là 30,7 triệu đồng, gấp 5 lần thu nhập hàng tháng của một người. Với mức chi tiêu tạm tính là 2.500.000 triệu đồng/người thì một gia đình 4 nhân khẩu sẽ có mức tiết kiệm bình quân là 2 triệu đồng/tháng hay là 24 triệu đồng một năm. Số tiền này phải được tích lũy trong 30 năm với lãi suất 10%/năm mới đủ để mua được căn nhà trên, với giá định thu nhập, chi tiêu, giá nhà không đổi trong suốt 30 năm (một giả định rất phi thực tế!).

- *Đối với thị trường căn hộ chung cư:* Loại nhà ở này được phát triển rất mạnh trong khoảng gần 10 năm trở lại đây. So với lúc đỉnh cao năm 2007 – 2008, giá căn hộ đến nay đã giảm nhiều ở tất cả các phân khúc nhưng vẫn còn quá cao so với mặt bằng thu nhập chung. Giá căn hộ hạng

B ở Hà Nội, TP.HCM tương đương giá trung bình của căn hộ ở Matxcova – LB Nga (1500 – 1600 USD/m²), nơi vẫn được xem là giá cả đất đỏ nhất nhì thế giới.

Một căn hộ hạng C diện tích 50m² có giá bán 825 triệu đồng, gấp 11 lần thu nhập trung bình hàng năm của một người. Để mua được căn hộ này, với mức tiết kiệm của một hộ gia đình trong ví dụ nêu trên thì cần tích lũy trong khoảng 16–17 năm. Còn nếu mua trả góp trong 20 năm với lãi suất 9%/năm thì số tiền phải trả hàng tháng là 7,5 triệu đồng, nhiều hơn thu nhập bình quân của một người trong một tháng.

Một đặc điểm rất dễ nhận thấy

trạng tồn kho BĐS càng trầm trọng thêm. Báo cáo quý 3 năm 2013 của Cushman & Wakefiel cho thấy chỉ các dự án căn hộ hạng C có số lượng giao dịch tốt, phân khúc căn hộ cao cấp vẫn rất trầm lắng.

4. Nguyên nhân của những hạn chế

Trong giới hạn của một bài viết, tác giả tập trung vào 4 nhóm nguyên nhân chính gây ra những bất ổn trên thị trường BĐS: Pháp luật, chính sách, quản lý và thông tin.

Pháp luật

Hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về thị trường BĐS do nhiều cơ quan khác nhau xây dựng ở những thời điểm khác nhau gây nên sự chông

Bảng 4. Giá căn hộ ở Hà Nội và TP.HCM quý 3/2013

Thành phố	Giá căn hộ đã bao gồm thuế VAT, triệu đồng/m ²		
	Hạng A	Hạng B	Hạng C
Hà Nội	50	33	17,5
TP.HCM	40	32,5	16,5

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu thị trường Cushman & Wakefiel quý 3 năm 2013.

ở thị trường BĐS VN là sự mất cân đối trong nguồn cung. Do mức lợi nhuận hấp dẫn mà nhiều năm qua các doanh nghiệp kinh doanh BĐS chỉ chú trọng vào mảng nhà ở cao cấp.

Theo báo cáo của UBND TP.HCM, tính đến cuối năm 2010 toàn thành phố có 143 dự án được hoàn thành và đưa vào sử dụng với 35.169 căn hộ, trong đó căn hộ hạng sang chiếm 1,2%, cao cấp chiếm 35,8%, trung bình – 38%, căn hộ bình dân – 25%. Chính cơ cấu nguồn cung lệch hẳn về mảng nhà ở giá cao, vượt xa mặt bằng thu nhập của xã hội đã dẫn đến thừa cung, làm tình

chéo, mâu thuẫn giữa các bộ luật. Ví dụ, quy định về việc chuyển nhượng dự án đầu tư được quy định tại Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS với những điểm không thống nhất gây khó khăn khi áp dụng. Quy định về thời điểm huy động vốn không giống nhau giữa Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS.

Luật lệ thiếu tính ổn định, các quy định thay đổi liên tục, ví dụ từ năm 2004 đến 2010 trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có đến 5 Nghị định được ban hành; lĩnh vực thu tiền sử dụng đất có 5 Nghị định và 5 Thông tư hướng dẫn.

Hệ thống thuế BĐS không có tác dụng chống đầu cơ nhà đất. Cho đến trước năm 2009 khi mua bán nhà đất người bán chỉ phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất 4% trên giá trị tính thuế - được tính theo đơn giá nhà nước, vì vậy khoản thuế này chỉ mang tính tượng trưng. Từ năm 2009 trở lại, Luật Thuế thu nhập cá nhân có hiệu lực vẫn không làm giảm được tình trạng đầu cơ trên thị trường BĐS, bởi quy định đánh thuế 25% trên chênh lệch giá bán - mua dễ dàng bị người dân vô hiệu hóa bằng cách khai man các mức giá. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là một bước tiến mới khi quy định mức thuế lũy tiến theo diện tích đất, nhưng quy định tính thuế trên cơ sở giá nhà nước lại không có tác dụng chống đầu cơ đất do giá nhà nước quá thấp so với giá thị trường. Hệ thống thuế BĐS không hiệu quả đã khiến một tầng lớp làm giàu rất nhanh chóng từ đầu cơ nhà đất mà không phải chịu mức thuế tương xứng, trong khi đa số người lao động gặp rất nhiều khó khăn để tạo lập chỗ ở.

Chính sách

Chính sách tài chính - tiền tệ những năm qua thể hiện sự lúng túng của Chính phủ trong điều hành vĩ mô. Tăng trưởng tín dụng quá nhanh những năm 2006 - 2007 là một trong những nguyên nhân trực tiếp gây ra bong bóng BĐS. Chính sách tiền tệ thắt chặt năm 2008 và 2011 - 2012 nhằm chống lạm phát lại khiến thị trường đóng băng do tín dụng bị siết quá mức.

Chính sách thu tiền sử dụng đất hiện nay theo quy định của Nghị định 69 năm 2009 và Nghị định 120 năm 2010 là một gánh



nặng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, khiến họ gần như phải mua đất hai lần, làm tăng chi phí thực hiện dự án, đây cũng là một phần nguyên nhân đẩy giá nhà đất lên cao.

Chính sách phát triển nhà ở xã hội là một chủ trương đáng hoan nghênh, tuy nhiên hiệu quả của nó chưa được đánh giá đầy đủ. Thực tế cho thấy giá nhà ở xã hội với rất nhiều ưu đãi về quy định giao đất, thuế, tiền sử dụng đất, ưu đãi tín dụng lại có giá bán cao hơn so với nhà ở thương mại cùng loại, vị trí tương đương. Nguyên nhân có hơi hướng của thời bao cấp.

Quản lý

Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị hóa thiếu tính dự báo lâu dài, chất lượng quy hoạch kém do thiếu quy chuẩn và cơ sở dữ liệu. Tiến độ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất rất chậm, thiếu quy hoạch chi tiết dẫn đến không đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật giữa các dự án. Việc sử dụng sai mục đích hoặc sử dụng lãng phí đất công rất phổ biến. Quá trình chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất đô thị làm một số người giàu lên nhanh chóng, đồng thời đẩy một số lớn khác vào cảnh mất kế sinh nhai.

Quy trình thủ tục hành chính phê duyệt, thẩm định dự án, giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quá rườm rà, kéo dài thời gian làm tăng chi phí dự án. Việc rất nhiều cơ quan có liên quan tham gia giải quyết các thủ tục khiến nhà đầu tư phải đi lại nhiều lần. Theo các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, thời gian từ lúc bắt đầu đến lúc khởi công dự án mất khoảng ba năm.

Công tác dự báo nhu cầu các loại nhà ở và BĐS nói chung quá yếu và thiếu. Hệ quả chính là việc phát triển ồ ạt trong nhiều năm loại nhà ở cao cấp, không phù hợp với sức mua của xã hội, dẫn đến thừa cung và gây tình trạng tồn kho như hiện nay.

Cơ chế hai giá đất - giá nhà nước và giá thị trường - gây ra nhiều tiêu cực khi giao đất. Giá nhà nước do UBND công bố ở TP.HCM, theo khảo sát của tác giả, chỉ bằng khoảng 25 - 30% so với giá thị trường, một mặt gây thất thu cho Nhà nước khi giao đất, cho thuê đất, mặt khác làm gia tăng các khiếu kiện về đất đai của người dân khi thu hồi đất.

Thông tin

Thông tin trên thị trường BĐS VN rất kém minh bạch. Theo công bố của tập đoàn Jones Lang LaSalle (JLL) năm 2012 thì chỉ số minh bạch thông tin (RETI)

của VN là 3,76 xếp thứ 68 trong số 97 quốc gia được xếp hạng, thuộc nhóm minh bạch thấp, chỉ số này được xem là đã có cải thiện so với năm 2010. Trong 5 tiêu chí được đánh giá thì hiệu suất đầu tư và hệ thống quản lý được coi là không minh bạch.

Ở VN hiện nay, việc tiếp cận các thông tin về quy hoạch không hề dễ dàng gây khó khăn cho các doanh nghiệp khi thực hiện dự án, làm tăng chi phí đầu tư và là nguồn gốc gây ra tiêu cực khi mà thông tin có thể được sử dụng để trục lợi cho một số người.

Thiếu cơ sở dữ liệu về thị trường, giá cả, cung cầu các loại hình BĐS làm cản trở các giao dịch, gây khó khăn cho công tác dự báo.

Các số liệu về hàng tồn kho, dư nợ BĐS, quy mô của các khoản vay thế chấp bằng BĐS và đặc biệt là nợ xấu được công bố hiện đang gây nghi ngờ cho cả những người làm công tác quản lý, các nhà hoạch định chính sách. Việc che giấu thông tin về tình trạng thực của thị trường có thể làm thất bại các biện pháp giải cứu.

5. Khuyến nghị chính sách

Nhằm định hướng thị trường phát triển ổn định và bền vững, các đề xuất được tập trung vào bốn nội dung đã nêu:

Pháp luật

- Rà soát lại các bộ luật liên quan bao gồm Luật Nhà ở, Luật dân sự, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS để sửa đổi những quy định chồng chéo, mâu thuẫn. Đảm bảo tính ổn định của hệ thống pháp luật.

- Nghiên cứu sửa đổi luật thuế nhà đất sao cho những người càng nắm giữ nhiều nhà đất, mức

thuế càng cao để chống đầu cơ đất đai.

Chính sách

- Kiểm soát tăng trưởng tín dụng ở mức hợp lý, giám sát chặt chẽ các khoản vay đầu tư BĐS và các khoản vay thế chấp bằng BĐS. Để thị trường phát triển bền vững, không lặp lại các chu kỳ nóng lạnh bất thường biện pháp này phải được ưu tiên hàng đầu.

- Thay thế khoản thu tiền sử dụng đất bằng một khoản thu thuế hàng năm tính trên giá trị lô đất tiệm cận giá trị thị trường.

Quản lý

- Nâng cao chất lượng và đảm bảo tính đồng bộ của công tác quy hoạch.

- Đơn giản hóa các thủ tục đầu tư, rút ngắn quy trình thẩm định, phê duyệt dự án.

- Xóa bỏ cơ chế hai giá đất, áp dụng giá đất theo giá thị trường trong tất cả các giao dịch về quyền sử dụng đất. Xây dựng bảng giá đất tiệm cận giá thị trường cho các mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai.

- Tổ chức đấu giá công khai quyền sử dụng đất để tránh các tiêu cực khi giao đất.

Minh bạch thông tin

- Minh bạch hóa các thông tin về quy hoạch, về chính sách đầu tư.

- Xây dựng hệ thống đăng ký BĐS nhằm công khai hóa các quyền về BĐS, tạo thuận lợi cho các giao dịch liên quan đến tài sản. Hệ thống này cần thống nhất về một cơ quan duy nhất quản lý, không để phân tán như hiện nay.

- Xây dựng hệ thống ngân hàng dữ liệu thông tin giá đất và BĐS phục vụ cho công tác dự báo và các mục tiêu quản lý. Cập

nhật thường xuyên các biến động giá cả thị trường BĐS để có cơ sở đề ra các chính sách kịp thời.

- Công khai thông tin về các khoản cho vay đầu tư BĐS và các khoản nợ xấu của toàn hệ thống, thiết lập hệ thống cảnh báo sớm nhằm giảm thiểu rủi ro.

Mỗi khuyến nghị trên đây cần có các nghiên cứu chi tiết để có những đề xuất cụ thể thích hợp cho sự phát triển bền vững của thị trường.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Kế hoạch Đầu tư, *Tình hình thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài 11 tháng năm 2013*.
- Bộ Tài chính, *Cân đối thu - chi ngân sách nhà nước*.
- Bộ Xây dựng, <http://www.xaydung.gov.vn> Chính phủ nước CHXHCN VN, *Luật Đất đai năm 1988, 1993, 2003*.
- Hiến pháp nước CHXHCN VN năm 1980, 1992*.
- Hiệp hội doanh nghiệp (2012), *Báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh*.
<http://fia.mpi.gov.vn/News.aspx?ctl=newsdetail&p=2.39&aID=1535>
- <http://www.business.gov.vn/Tint%E1%B B%A9c%E1%BB%87n/tabid/89/catid/826/item/11572/bao-cao-tinh-hinh-san-xuat-kinh-doanh-cua-hiep-hoi-doanh-nghiep-2012.aspx>
- http://www.sbv.gov.vn/portal/faces/vi/vim/vipages_trangchu/tktnh/hdhtctd/tlnx?_adf.ctrl-state=x3pcfotvt_4&_afLoop=1640115714128500
- Ngân hàng Nhà nước VN, *Tỷ lệ nợ xấu trong tổng dư nợ tín dụng*.
- Những tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế năm 2005*, NXB Tài chính, 2006, tr.23.
- Sở Xây dựng (2013), *Báo cáo về tình hình giải quyết hàng tồn kho BĐS trên địa bàn TP.HCM đến tháng 5/2013*.
- The Appraisal of Real Estate*, Twelfth Edition. Appraisal Institute, p.91.
- Tổng cục Thống kê, <http://www.gso.gov.vn/ItemPreview.aspx?ItemID=14133>
- UBND TP.HCM (2013), *Báo cáo tổng kết thi hành Luật Kinh doanh BĐS*.