

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
KHOA KINH TẾ

NGUYỄN ĐỨC TRUNG

**THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI
THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP**

Chuyên ngành : Kinh tế Chính trị

Mã số : 5.02.01

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SỸ KINH TẾ CHÍNH TRỊ

HÀ NỘI - 2005

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết của đề tài:

Thị trường bất động sản (BDS) là một loại hình thị trường quan trọng trong nền kinh tế, chiếm khoảng 25 - 30% GDP ở các nước. Hoạt động của thị trường BDS góp phần thúc đẩy sản xuất, huy động vốn đầu tư phát triển, nâng cao đời sống nhân dân và trực tiếp ảnh hưởng đến sự ổn định xã hội.

Nghị quyết Hội nghị lần thứ 9 Ban Chấp hành TW Đảng khoá IX đã khẳng định một trong những mục tiêu, nhiệm vụ chủ yếu để phát triển kinh tế trong nửa nhiệm kỳ còn lại là hình thành đồng bộ các loại thị trường, trong đó yêu cầu “khẩn trương hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003 và các văn bản pháp luật có liên quan khác để phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường bất động sản”.

Thị trường BDS nước ta nói chung, cũng như thị trường nhà đất đô thị và khu vực phát triển đô thị những năm qua đã có những chuyển biến tích cực; góp phần vào việc thúc đẩy kinh tế xã hội của đất nước với nhịp độ tương đối cao, nhiều dự án trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ đã phát huy được các nguồn vốn trong xã hội, từng bước nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, cải thiện điều kiện sống của nhân dân, làm thay đổi bộ mặt đô thị và nông thôn, tạo điều kiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Thị trường BDS Hà Nội thời gian gần đây có những mặt tích cực cơ bản như hình thành thị trường mua bán quyền sử dụng

đất, mua bán, cho thuê nhà, nhà xưởng, khu công nghiệp (KCN)... đã góp phần thu hút một lượng vốn đầu tư rất lớn trong và ngoài nước.

Tuy nhiên, cho đến nay thị trường BĐS Hà Nội vẫn còn sơ khai, và bộc lộ những mặt yếu kém: sự lẩn át của thị trường không chính thức, hàng hóa phát triển mất cân đối, tài sản nhà đất chưa được khai thác có hiệu quả, gây thất thoát, lãng phí lớn, tình trạng đầu cơ nâng giá BĐS diễn ra khá phổ biến... gây khó khăn cho sản xuất kinh doanh, ảnh hưởng không tốt đến đầu tư cũng như quản lý xây dựng theo quy hoạch, tác động xấu đến tâm lý và đời sống nhân dân, nhất là những người thu nhập thấp, những hộ bị thu hồi đất... làm cho sự phát triển thiếu bền vững.

Do đó, việc nghiên cứu thực trạng và đưa ra những giải pháp hữu hiệu nhằm phát triển lành mạnh thị trường BĐS Hà Nội là vấn đề hết sức cấp bách.

Với ý nghĩa đó, tác giả lựa chọn đề tài nghiên cứu của luận văn là: “Thị trường bất động sản Hà Nội, thực trạng và giải pháp”.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của luận văn:

- Khái quát hóa một số vấn đề lý luận cơ bản về thị trường bất động sản.
- Phân tích, đánh giá thực trạng thị trường BĐS trên địa bàn Hà Nội từ năm 1993 đến nay.
- Đề xuất các giải pháp để phát triển thị trường BĐS Hà Nội

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

Đối tượng: Luận văn tập trung nghiên cứu thị trường BĐS Hà Nội, bao gồm thị trường giao dịch quyền sử dụng đất và các công trình gắn liền với đất; các loại hình giao dịch: mua bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh BĐS.

Phạm vi nghiên cứu: trên địa bàn Hà Nội, từ 1993 đến nay.

CHƯƠNG 1

NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Khái Niệm và Đặc Điểm Thị Trường Bất Động Sản

1.1.1 Hàng hóa Bất Động Sản

1.1.1.1 *Bất động sản*

Pháp luật của nhiều nước trên thế giới đều thống nhất ở chỗ coi BĐS bao gồm các công trình xây dựng, mùa màng, cây trồng... và tất cả những gì liên quan đến đất đai hay gắn liền với đất đai. Theo Bộ luật dân sự của nước CHXHCN Việt Nam, BĐS là các tài sản không di dời được, bao gồm: đất đai; nhà ở, các công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; và các tài sản khác do pháp luật quy định.

1.1.1.2 *Điều kiện để bất động sản trở thành hàng hóa*

Không phải tất cả BĐS đều là hàng hóa. Muốn trở thành hàng hóa, một mặt mỗi loại BĐS cụ thể phải được đưa ra giao dịch trên thị trường, và phải được luật pháp cho phép. Tuy nhiên, do là hàng hóa đặc biệt nên BĐS nên ngoài những đặc

điểm chung của hàng hóa, BĐS hàng hóa còn có một số đặc điểm riêng như: chỉ có thể được tạo lập trên một diện tích cụ thể của đất đai, thường là loại tài sản có giá trị lớn và cần nhiều vốn đầu tư trong dài hạn, ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan môi trường sống của dân cư trong khu vực...

1.1.2 Thị trường bất động sản

1.1.2.1 *Khái niệm*

Thị trường bất động sản là hệ thống các quan hệ, thông qua đó các giao dịch về bất động sản của các bên tham gia được thực hiện.

Thị trường BĐS chính quy được hiểu là thị trường mà ở đó các hoạt động có liên quan đến giao dịch BĐS được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Thị trường BĐS phi chính quy là thị trường mà ở đó các giao dịch BĐS không tuân thủ hoặc tuân thủ không đầy đủ các quy định của pháp luật. Mức độ tồn tại của thị trường phi chính quy phản ánh những tồn tại của hệ thống luật pháp và thực thi pháp luật của mỗi nước.

1.1.2.2 *Đặc điểm*

Ngoài những đặc điểm chung của thị trường hàng hóa, thị trường BĐS còn có một số đặc điểm riêng, chủ yếu là:

- Thị trường BĐS không phải là thị trường giao dịch bản thân BĐS mà là giao dịch các quyền là lợi gắn với BĐS.
- Thị trường BĐS dễ bị phân khúc do đặc điểm của BĐS động sản là một loại hàng hóa đặc và những chính sách từ phía Nhà nước áp dụng đối với các đối tượng cũng khác nhau.

- Thị trường BĐS đòi hỏi sự can thiệp nhiều hơn của Nhà nước trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất...

- Thị trường BĐS rất nhạy cảm đối với tăng trưởng kinh tế, dễ bị “nóng” khi nền kinh tế có mức tăng trưởng cao, hoặc “đóng băng” khi kinh tế suy giảm.

- Quá trình giao dịch BĐS trên thị trường phức tạp, đòi hỏi nhiều thời gian và chi phí giao dịch.

1.1.3 Vi trí và vai trò của thị trường BĐS trong nền kinh tế

1.1.3.1 *Vị trí:*

Thị trường BĐS là một phân hệ không thể thiếu của cơ cấu thị trường trong các nền kinh tế thị trường. Đây là thị trường đầu vào của bất kỳ loại hình sản xuất – kinh doanh nào trong nền kinh tế thị trường.

1.1.3.2 *Vai trò:*

Vai trò của thị trường BĐS được xác định trong mối quan hệ của thị trường này đối với thị trường khác và đối với tổng thể nền kinh tế quốc dân: Góp phần thúc đẩy sản xuất; Huy động vốn cho đầu tư phát triển qua việc tăng khối lượng BĐS hàng hóa và mở rộng phạm vi các quan hệ giao dịch như mua bán, chuyển nhượng, cầm cố thế chấp, bảo lãnh, góp vốn; Góp phần làm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước và tác động đến sự ổn định xã hội; Thúc đẩy đổi mới chính sách đất đai, ảnh hưởng lan tỏa vào thị trường tài chính...

1.2 Hoạt Động Của Thị Trường Bất Động Sản.

1.2.1 Các chủ thể tham gia trên thị trường bất động sản.

Các chủ thể tham gia trên thị trường BĐS được chia làm 4 nhóm: Nhóm các cá nhân, hộ gia đình và nhóm các doanh nghiệp sản xuất - kinh doanh, các tổ chức kinh doanh BĐS tham gia trên thị trường khi là người mua, bán, thuê, cho thuê... Nhóm các tổ chức trung gian làm cầu nối và hỗ trợ người mua và người bán trên thị trường. Nhà nước tham gia thị trường BĐS với tư cách là người quản lý vĩ mô đối với hoạt động của thị trường BĐS và cũng giao dịch trên thị trường như các chủ thể khác để điều tiết thị trường.

1.2.2 Cung – cầu trên thị trường bất động sản.

Cầu BĐS được xác định từ nhu cầu sở hữu và sử dụng các loại BĐS trong xã hội. Nhu cầu sở hữu BĐS có khi không xuất phát từ nhu cầu sử dụng mà xuất phát từ mục tiêu kinh doanh BĐS. Nhu cầu sở hữu BĐS thể hiện ở việc người chủ sở hữu tiến hành việc xây dựng, tạo lập BĐS mới hoặc mua BĐS đã được tạo lập, xây dựng sẵn. Nhu cầu sử dụng BĐS chủ yếu là nhu cầu sử dụng phân vật chất của BĐS, như sử dụng đất ruộng để trồng trọt, xây nhà, văn phòng... Vì vậy người có nhu cầu sử dụng không nhất thiết phải đồng thời là người sở hữu BĐS.

Do là hàng hóa đặc biệt, có những đặc điểm riêng như được tạo lập trên một diện tích cụ thể của đất đai, có giá trị lớn cần nhiều vốn, thời gian để tạo lập trong dài hạn nên cung BĐS phản ứng chậm hơn so với cầu BĐS.

Cân bằng cung - cầu trên thị trường BĐS cũng như các loại hàng hóa thông thường khác, khi cầu lớn hơn cung thì thị

trường thuộc về bên cung, do bên cung quyết định. Ngược lại, khi cung lớn hơn cầu thì thị trường BĐS thuộc về bên cầu, do bên cầu quyết định.

1.2.3 Giá cả bất động sản

Giá cả BĐS phụ thuộc một phần lớn vào quan hệ cung – cầu trên thị trường. Tuy nhiên, giá cả BĐS còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác xuất phát từ sự can thiệp của Nhà nước như đầu tư của nhà nước vào việc nâng cấp cơ sở hạ tầng, khu dân cư... Nhìn chung, khi không bị những yếu tố thái quá chi phối, giá cả BĐS thường được coi là một trong những tín hiệu quan trọng biểu thị những động thái phát triển của một nền kinh tế. Khi nền kinh tế đang trên đà tăng trưởng thì giá BĐS có xu hướng tăng lên. Mặt khác, khi giá BĐS tăng lên (lành mạnh) thì nền kinh tế có thêm một tín hiệu về tăng trưởng, phát triển.

1.2.4 Quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS

Quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS được cụ thể trên các mặt như: Tạo lập môi trường pháp lý, xây dựng hệ thống quản lý BĐS, quy hoạch xây dựng, sử dụng đất. Thiết lập hệ thống thông tin công khai, minh bạch. Tạo sự đồng bộ với sự phát triển của các thị trường trong nền kinh tế, đặc biệt là thị trường tài chính. Tạo điều kiện sử dụng các loại chuyên gia thị trường BĐS. Thực hiện điều tiết thị trường.

Mặt khác, Nhà nước phải có sự can thiệp nhằm đảm bảo công bằng xã hội, có chính sách hỗ trợ cần thiết cho những đối tượng có thu nhập thấp, người nghèo.

1.3 Kinh nghiệm một số nước trong việc phát triển thị trường.

1.3.1 Giao dịch trên thị trường:

Tại các nước như Ôxtrâylia, Pháp, giao dịch trên thị trường BĐS được diễn ra công khai và được công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng. Các giao dịch được đăng ký tại cơ quan quản lý BĐS, và thường thông qua các tổ chức trung gian.

Ở Cộng hòa Séc, giá quy định được áp dụng nhiều hơn là giá thực tế trên thị trường và các văn phòng giao dịch BĐS đánh giá BĐS bằng cách riêng của mình. Phần lớn các hợp đồng giao dịch thực hiện thẳng giữa người mua và người bán.

1.3.2 Sử dụng công cụ thuế:

Ở Đài Loan hệ thống thuế BĐS bao gồm thuế giá trị đất và thuế giá trị đất tăng thêm, đều được tính theo phương pháp lũy tiến. Thuế giá trị đất buộc người sở hữu nhiều đất và phải đóng góp nhiều thuế hơn theo mức lũy tiến. Thuế giá trị đất tăng thêm buộc người chuyển nhượng phải nộp nhiều thuế hơn khi giá trị tăng thêm rõ ràng, theo mức lũy tiến.

Ở Cộng hòa Pháp hệ thống thuế BĐS bao gồm thuế đất nông nghiệp, thuế đất ở, đất xây dựng. Giá đất và mức thuế do cơ quan thuế và chính quyền địa phương ấn định theo khung thuế của nhà nước. Khi chuyển quyền sử dụng đất, áp dụng thuế thu nhập.

Cũng như các nước trên, trong Đạo luật về thuế BĐS và tài, Thụy Điển quy định mức thuế tài sản được tính theo biểu thuế lũy tiến từng phần.

1.3.3 Nhà nước trong vấn đề phát triển đô thị

Singapore: Chế độ sở hữu đất đai đa dạng, chấp nhận sở hữu tư nhân về đất đai. Đất đai do Nhà nước sở hữu chiếm tỷ trọng lớn nhất (gần 90%). Người nước ngoài được quyền sở hữu căn hộ hoặc nhà ở kèm theo với đất ở. Chế độ sử dụng đất phổ biến là hợp đồng thuê của Nhà nước trong thời hạn cụ thể.

Quy hoạch được nhận thức là vấn đề quan trọng hàng đầu trong việc phát triển, ổn định thị trường BĐS. Quy hoạch theo thứ tự hợp lý và nhất quán từ định hướng đến chi tiết. Nhà nước không cho phép chủ đầu tư mua đi bán lại trên mảnh đất được giao, trừ một số trường hợp đặc biệt.

Singapore thiết lập một cơ quan tập trung thực hiện việc cung cấp nhà ở công cho người dân, chủ yếu phục vụ tái định cư (Cục Phát triển Nhà - HDB). HDB có nhiều loại nhà phù hợp với nhu cầu đa dạng của người dân, đã cung cấp nhà cho 85% dân số Singapore. Để hạn chế tình trạng mua đi bán lại và đầu cơ, Chính phủ quy định khi mua nhà của HDB phải ở 5 năm mới được bán và sau 10 năm (kể từ khi bán căn nhà thứ nhất) mới được mua căn nhà thứ hai của HDB. Đồng thời Nhà nước có chính sách tương ứng để hỗ trợ chương trình này.

Ở Trung Quốc, để khắc phục tình trạng đầu tư không đồng bộ, Nhà nước đưa ra chính sách phát triển tổng hợp các khu đô thị, chia quá trình phát triển thành hai giai đoạn. Giai đoạn một chủ đầu tư tạo ra mặt bằng, san nền và xây dựng đồng bộ hạ tầng. Giai đoạn hai chuyển nhượng quyền sử dụng từng mảnh

đất cho các chủ đầu tư khác xây dựng công trình và thu phí phát triển. Những vùng không thuộc quy hoạch đô thị hóa thì xây dựng tập trung thành những làng mới có các điều kiện về giáo dục, y tế, văn hóa và các điều kiện khác.

Hồng Kông: Áp dụng chính sách bắt buộc các chủ thuê đất phải trả tiền ngay một lần cho toàn bộ giá trị hợp đồng, không thu hàng năm, để thu được ngay khoản tiền lớn để phát triển hạ tầng và một phần để đầu tư phát triển nhà ở.

1.3.4 Một số vấn đề rút ra.

- Ở những nước phát triển, giao dịch giữa người mua và người bán trên thị trường BĐS qua trung gian chiếm tỷ lệ cao.

- Việc áp dụng thuế thuế trị giá đất tăng thêm hay thuế thu nhập trên thị trường BĐS sẽ rất hữu ích trong việc điều tiết thu nhập thực tế trong giao dịch BĐS, đảm bảo sự công bằng giữa các đối tượng nắm giữ, chuyển dịch đất đai.

- Trong việc phát triển đô thị, Nhà nước cần có cơ chế, chính sách riêng phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh đặc thù của mỗi nước nhằm khắc phục tình trạng đầu tư không đồng bộ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, phát triển đa dạng các loại hàng hóa như nhà ở giá rẻ, đảm bảo mọi người dân có nhà ở ...

- Chế độ sở hữu đất rõ ràng, quản lý sử dụng đất chặt chẽ và ý thức tuân thủ pháp luật của người dân và cơ quan hành pháp cao (Singapore) trong việc quản lý và sử dụng đất đã ngăn chặn được việc đầu cơ BĐS, giá BĐS không biến động nhiều để có thể ảnh hưởng xấu đến phát triển kinh tế.

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BĐS HÀ NỘI

2.1 Tổng quan về điều kiện tự nhiên, kinh tế, chính trị - xã hội của Hà Nội.

2.1.1 Điều kiện tự nhiên:

Thủ đô Hà Nội nằm hai bên bờ sông Hồng, giữa vùng đồng bằng Bắc Bộ trù phú, với vị trí và địa thế đẹp, thuận lợi, là đầu mối giao thông quan trọng phía Bắc. Giáp với năm tỉnh: Thái Nguyên ở phía bắc, Bắc Ninh và Hưng Yên ở phía đông và đông nam, Hà Tây và Vĩnh phúc ở phía nam và phía tây.

2.1.2 Điều kiện kinh tế, chính trị - xã hội:

Hà Nội là trung tâm đầu não chính trị, hành chính quốc gia, trung tâm lớn về văn hóa, khoa học, giáo dục của cả nước. Là trung tâm lớn về kinh tế và giao dịch quốc tế, là động lực của vùng trọng điểm kinh tế phía Bắc. Tính tới nay Hà Nội gồm 9 quận nội thành và 5 huyện ngoại thành, mật độ dân cư Hà Nội cao nhất cả nước. GDP năm 2004 chiếm 8,43% GDP cả nước.

2.2 Thực Trạng Hoạt Động Thị Trường BĐS Hà Nội.

2.2.1 Giai đoạn trước 1993

Giai đoạn này các chính sách để thị trường BĐS hoạt động còn rất hạn chế, việc mua bán đất đai không được thừa nhận về mặt pháp lý. Giao dịch trên thị trường BĐS, sau khi có Luật đất đai 1987, chủ yếu là giao dịch mua bán nhà ở nhưng thực tế là giao dịch mua bán đất đai ngầm do pháp luật chưa thừa nhận việc giao dịch mua bán đất. Thị trường BĐS Hà Nội mới manh nha hình thành dưới hình thức giao dịch nhà ở.

2.2.2 Giai đoạn từ 1993 đến nay

Sau khi Luật đất đai ra đời cho phép người sử dụng đất được quyền chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Luật đất đai 1993 chỉ mới đưa ra được một số quy định ban đầu về việc chuyển quyền này, chủ yếu áp dụng trong phạm vi đất được Nhà nước giao. Phải đến Luật đất đai 1998, nội dung về chuyển quyền sử dụng đất mới được xác định đầy đủ như hiện nay. Điều này đã góp phần tạo nên thói quen, tập quán giao dịch phi chính quy của người dân trên thị trường BĐS: theo ước tính có đến 70% giao dịch trên thị trường là phi chính quy; 30% các giao dịch BĐS được đăng ký với Nhà nước chủ yếu do các tổ chức thực hiện như các cơ quan hành chính sự nghiệp, DNNN cho thuê đất, các công ty kinh doanh phát triển nhà...

2.2.2.1 *Các chủ thể tham gia thị trường*

Đến nay, trên thị trường BĐS Hà Nội đã có hầu hết các loại hình tổ chức của thị trường BĐS tham gia: Nhóm các tổ chức, doanh nghiệp xây dựng, kinh doanh và phát triển nhà, kết cấu hạ tầng. Nhóm các tổ chức trung gian, môi giới, định giá, tư vấn pháp luật về đất đai, thông tin BĐS. Các công ty trong và ngoài nước làm dịch vụ quản lý BĐS. Nhóm các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước cho vay đầu tư phát triển nhà hoặc nhận thế chấp BĐS để cho vay vốn kinh doanh, ngân hàng nhà, ngân hàng phát triển nhà. Các cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu mua, bán, môi giới BĐS, đất đai. Quỹ đầu tư, phát triển, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố.

2.2.2.2 *Cung – cầu và giá cả*

- Nguồn cung trên thị trường bao gồm: Doanh nghiệp kinh doanh & phát triển nhà, đất, doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng, Cá nhân, hộ gia đình, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố.

- Nhu cầu trên thị trường gồm có: Nhóm các cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu về nhà, đất, nhóm các tổ chức, doanh nghiệp có nhu cầu về đất đai, nhà xưởng...

Nhà xưởng, khu công nghiệp: Đến nay, Hà Nội có 6 KCN tập trung và 16 KCN vừa và nhỏ (năm 2004). Giao dịch thuê đất sản xuất của các KCN trên thị trường hiện nay chủ yếu diễn ra đối với các KCN vừa và nhỏ. Các KCN tập trung diện tích thuê đất mới đạt khoảng 26%. Trong khi các khu (cụm) công nghiệp vừa & nhỏ được thành lập sau nhưng nhu cầu thuê đất gấp nhiều lần diện tích hiện có.

Thực trạng thiếu đất cho sản xuất kinh doanh của các DN do: Quyết định thành lập các KCN tập trung chưa có tiêu chí cụ thể mang tính khoa học (mặc dù đã có quy hoạch), các này tập trung chủ yếu nhằm vào nhóm khách hàng là các doanh nghiệp nước ngoài, doanh nghiệp lớn, vì vậy phụ thuộc nhiều vào chính sách thu hút đầu tư nước ngoài của Nhà nước, trình độ lao động địa phương...; Hầu hết các KCN vừa và nhỏ nằm ở vị trí thuận lợi, và có sức cạnh tranh cao hơn do giá cả thuê đất thấp, và có nhu cầu cao nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ đang có nhu cầu mặt bằng do di dời, thành lập mới...

Văn phòng cho thuê: Tổng diện tích văn phòng cho thuê tại Hà Nội hiện nay khoảng 200.000 m², được chia làm 3 loại:

Văn phòng loại A với diện tích khoảng 80.000 m², đây là thị trường mà chủ yếu là các doanh nghiệp nước ngoài, và liên doanh cung cấp hàng hóa và có nhu cầu trên thị trường, gần đây một số tổ chức kinh tế trong nước cũng đã mạnh dạn tham gia thị trường này. Văn phòng loại B cũng có giá 16 - 19 USD/m²/tháng. Văn phòng loại C là loại nhà cũ, nhỏ, thiếu trang thiết bị, xa trung tâm, có giá 9 - 13 USD/m²/tháng. Tất cả diện tích văn phòng cho thuê hiện nay hầu như đã được cho thuê hết, hệ số sử dụng đạt trên 90%, đây là hệ số sử dụng cao trên thế giới và chiếm vị trí số 1 Châu á về hiệu suất sử dụng văn phòng cho thuê.

Nhà cho thuê: Nguồn cung nhà cho thuê trên thị trường này chủ yếu là do những người dân chưa có nhu cầu sử dụng và những người dân gần các cơ quan, xí nghiệp, KCN tự xây cất tạm để cho thuê. Do đó, nguồn cung loại BĐS hàng hóa này chỉ mang tính tạm thời, các doanh nghiệp xây dựng, kinh doanh nhà chưa cung cấp hàng hóa này do các dự án xây dựng nhà ở để bán có lãi suất cao, thời gian thu hồi vốn ngắn hơn so với việc xây dựng nhà ở để cho thuê.

Giao dịch thế chấp, góp vốn liên doanh BĐS: Sự phát triển nhanh chóng của các thành phần kinh tế, và sự ra đời Luật Doanh nghiệp dẫn đến việc liên kết, liên doanh giữa các tổ chức trong nước ngày càng gia tăng. Hình thức góp vốn liên

doanh khá phổ biến của phía Việt Nam là dùng giá trị BĐS, giá trị quyền sử dụng đất để tham gia đã góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng BĐS.

Nhà đất: Trong nhiều năm gần đây, nguồn cung về nhà ở trên thị trường tăng lên đáng kể, bình quân trong 3 năm (2002 - 2004) mỗi năm toàn thành phố xây dựng trên 1,2 triệu m² nhà ở mới. Đến nay, tổng diện tích sàn của thành phố đã đảm bảo theo mục tiêu của thành phố là diện tích bình quân nhà ở năm 2005 đạt 7m²/người. Những dự án đang được triển khai xây dựng cũng đảm bảo kế hoạch đến năm 2010 là 8 - 9 m²/người.

Tuy nhiên, giá cả nhà đất vẫn luôn ở mức cao, nhu cầu luôn trong tình trạng khan hiếm do: Sự tăng trưởng kinh tế và tốc độ đô thị hóa cao làm cho việc đầu cơ nhà đất mang lại siêu lợi nhuận, trong khi nhu cầu về nhà, đất tăng nhanh do đầu cơ, do số lượng người về Hà Nội làm ăn, tâm lý, tập quán muốn sở hữu nhà đất... đã đẩy giá cả nhà đất lên cao. Mặt khác, các doanh nghiệp xây dựng Nhà nước được ưu đãi để cung cấp nhà ở, nhưng các doanh nghiệp này đã tăng giá bán nhà, đất phân lô lên gấp nhiều lần giá thành. Điều này góp phần tác động ngược lại thị trường đất đai, làm cho giá cả nhà, đất tăng.

Hàng hóa trên thị trường BĐS phát triển mất cân đối: Các KCN tập trung có quy mô lớn nhưng diện tích thuê đất đạt được rất hạn chế, trong khi các khu (cụm) công nghiệp vừa và nhỏ được thành lập sau nhưng không đáp ứng đủ nhu cầu. Nhà ở của đa số các dự án hiện nay chỉ thực hiện theo hình thức 2

chiều, chỉ một khối kiến trúc với một mục đích đơn thuần để ở hay làm văn phòng, chưa tạo ra một cộng đồng sống. Những giao dịch trên thị trường nhà đất chủ yếu diễn ra giữa những người đầu cơ, các DN xây dựng và một số những người khá giả. Đại bộ phận dân chúng không có khả năng tham gia do nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở trả góp còn rất hạn chế.

Giao dịch phi chính quy trên thị trường chiếm tỷ lệ cao. Nguyên nhân chủ yếu là do thủ tục khá rườm rà, và mức thuế, phí, tiền sử dụng đất khá cao... trong khi người dân có thói quen mua bán trao tay.

2.2.2.3 Hệ thống thông tin

Hệ thống thông tin trên thị trường BĐS Hà Nội về cơ bản là không đầy đủ, khó tiếp cận và thiếu minh bạch. Theo đánh giá, hệ thống thông tin trên thị trường BĐS có tính chất bất đối xứng cao, tồn tại sự bất bình đẳng giữa những đối tượng có nhu cầu trong việc tiếp cận hệ thống thông tin về BĐS.

2.2.2.4 Quản lý nhà nước.

Công tác quản lý của Nhà nước đối với thị trường BĐS còn nhiều yếu kém, thể hiện trên các mặt: Hệ thống quản lý còn dàn trải, các văn bản pháp lý liên quan đến giao dịch còn chậm và chồng chéo, không phù hợp với thực tế, gây khó khăn trong tổ chức thực hiện. Công tác quy hoạch chưa đáp ứng được yêu cầu chủ động đi trước một bước trong việc phát triển kinh tế - xã hội. Chưa có cơ chế chính sách khuyến khích để hàng hóa có đủ điều kiện và các tổ chức tài chính tham gia thị trường...

2.3 Đánh giá chung

2.3.1 Thành tựu:

- Các chủ thể tham gia vào thị trường BĐS ngày càng được mở rộng. Các thành phần kinh tế tư nhân, liên doanh, nước ngoài cũng tham gia hoạt động trên thị trường.

- Lượng hàng hóa BĐS trong nhiều năm gần đây tăng lên rõ rệt, góp phần cải thiện điều kiện sống cho người dân và thu hút vốn đầu tư nước ngoài phát triển kinh tế...

- Đất đai được sử dụng một cách hợp lý hơn, không chỉ được khai thác sử dụng theo bề mặt mà còn đang được tăng cường sử dụng theo chiều cao và làm thay đổi bộ mặt đô thị.

- Lần đầu tiên trên thị trường Hà Nội, các thành phần kinh tế đã có đầy đủ căn cứ pháp lý để thực hiện giao dịch mua bán, thế chấp, góp vốn... bằng giá trị BĐS.

2.3.2 Hạn chế

- Hàng hóa trên thị trường BĐS phát triển mất cân đối, chủng loại hàng hóa đơn điệu, giao dịch phi chính quy và nạn đầu cơ diễn ra khắp nơi.

- Hệ thống quản lý Nhà nước còn nhiều yếu kém.

- Hệ thống thông tin trên thị trường về cơ bản là không đầy đủ, khó tiếp cận và thiếu minh bạch. Tồn tại sự bất bình đẳng giữa những đối tượng có nhu cầu trong việc tiếp cận hệ thống thông tin về BĐS.

- Hoạt động của các tổ chức trung gian mới chỉ đơn thuần là môi giới nhà đất giữa người mua và người bán.

2.3.3 Những vấn đề đặt ra:

- BĐS hàng hóa phát triển mất cân đối và nạn đầu cơ diễn ra khắp nơi làm cho chi phí cho việc cải thiện chỗ ở, chi phí để có mặt bằng sản xuất kinh doanh của các thành phần kinh tế ngày càng đắt đỏ.

- Thị trường phi chính quy hoạt động mạnh làm cho đất đai Nhà nước bị chiếm dụng và chuyển nhượng trái phép tạo điều kiện cho tham nhũng và thu nhập bất chính, thị trường BĐS chính quy không đủ điều kiện hoạt động...

- Hệ thống thông tin thị trường BĐS có tính chất bất đối xứng cao tạo ra sự bất bình đẳng trong việc tiếp cận hệ thống thông tin về BĐS.

- Sự yếu kém của hệ thống quản lý nhà nước đã làm cho thị trường BĐS phát triển không lành mạnh, tạo ra gánh nặng đối với ngân sách trong việc phát triển cơ sở hạ tầng thành phố...

- Các tổ chức tài chính tham gia trên thị trường còn ở mức rất khiêm tốn do những quy định ràng buộc trong việc cho vay, chưa có luật định cụ thể chế tài đối với trường hợp người thuê nhà ở hoặc mua nhà ở trả góp không thực hiện đúng cam kết...

- Hoạt động của các tổ chức các tổ chức trung gian hầu hết nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước đã dẫn đến việc hoạt động thiếu đạo đức nghề nghiệp làm phát sinh tranh chấp, kiện tụng...

CHƯƠNG 3: MỘT SỐ GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

3.1 Quan điểm, định hướng và mục tiêu.

3.1.1 Quan điểm phát triển thị trường BĐS.

- Phát triển thị trường BĐS trên cơ sở Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân và quản lý về đất đai.

- Người sử dụng đất được đảm bảo quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Mở rộng các hình thức, các thành phần tham gia kinh doanh

- Kiên quyết lập lại trật tự trong quản lý, sử dụng đất và BĐS theo luật pháp, chống đầu cơ và nắm giữ đất đai trái pháp luật.

3.1.2 Định hướng phát triển thị trường BĐS:

- Hình thành thị trường BĐS thông thoáng, bảo đảm cho các tổ chức, cá nhân có thể tham gia bình đẳng trên thị trường.

- Khắc phục cơ chế quản lý và sử dụng đất đai theo hướng quản lý bằng quy hoạch và các công cụ quản lý vĩ mô khác.

- Phát triển thị trường BĐS góp phần phát triển thị trường tài chính, đa dạng hóa các cơ hội đầu tư của các tổ chức và cá nhân, qua đó thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

- Tăng cường năng lực quản lý của nhà nước đối với thị trường BĐS, góp phần tăng thu cho ngân sách, đồng thời có chế độ hỗ trợ đối với những đối tượng chính sách, người thu nhập thấp.

3.1.3 Mục tiêu phát triển thị trường BĐS.

- Phát triển thị trường BĐS nhằm khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại BĐS phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

- Thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển BĐS hàng hóa.
- Góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường cùng các thể chế phù hợp với kinh tế thị trường định hướng XHCN và hội nhập quốc tế.

3.2 Một số giải pháp phát triển thị trường BĐS Hà Nội.

3.2.1 Nâng cao vai trò quản lý của Nhà nước

Quản lý nhà nước:

- Phân cấp mạnh hơn cho các cấp chính quyền địa phương, đồng thời quy định rõ chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của từng cấp, ngành nhằm hạn chế những tiêu cực trong bộ máy quản lý Nhà nước.
- Chỉnh sửa và nâng cao hiệu lực của các văn bản pháp lý nhằm tạo điều kiện để thị trường quyết định giá cả theo nguyên tắc cạnh tranh, giảm thiểu sự can thiệp của cơ quan Nhà nước vào vụ việc cụ thể.

- Đổi mới hệ thống thuế, phí và lệ phí theo hướng tinh giảm các khoản thu. Nghiên cứu ban hành thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng BĐS đất đai, nhà ở thay thế thuế chuyển quyền sử dụng đất hiện nay.

Đối với thành phố:

- Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu BĐS trên cơ sở chấp nhận những sai sót và hệ quả do buông lỏng quản lý trong những năm qua.

- Đổi mới công tác quy hoạch theo hướng phải được nhận thức là một trong những vấn đề hàng đầu trong việc phát triển, ổn định thị trường BĐS.

- Chủ động tham gia điều tiết thị trường bằng việc tăng nguồn cung BĐS theo hướng chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo nhu cầu của thị trường.

- Chấm dứt cơ chế bao cấp đối với doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng các KCN, khu chế xuất cũng như chính sách ưu đãi cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhà ở thương mại.

3.2.2 Phát triển BĐS hàng hóa.

- Công khai quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Đơn giản hóa các chính sách khuyến khích đối với các loại dự án đầu tư.

- Thống nhất mặt bằng chính sách đối với tất cả các đối tượng tham gia tạo lập BĐS.

- Tách chức năng công ích khỏi chức năng kinh doanh đối với các DNNN.

- Tập trung đáp ứng nhu cầu di dời các cơ quan, doanh nghiệp, nhà dân kết hợp với việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

Đối với BĐS nhà ở:

- Tăng lượng cung hàng hóa về BĐS nhà ở, nhà cho thuê, trả góp, nhà cho người có thu nhập thấp.

- Nâng cao chất lượng BĐS hàng hóa hiện có trên thị trường bằng việc phát triển cơ sở hạ tầng xung quanh, chuyên nghiệp hóa công tác quản lý.

3.2.3 Hoàn chỉnh hệ thống thông tin

Hoàn chỉnh hệ thống thông tin theo hướng dễ tiếp cận, minh bạch nhằm 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 BĐS.

3.2.4 Phát triển hệ thống tài chính BĐS

Xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp để các ngân hàng có đủ điều kiện, khả năng tham gia vào việc đầu tư, cho vay vốn trên thị trường BĐS. Nghiên cứu hình thức phù hợp thu hút vốn đầu tư trực tiếp từ dân cư và các tổ chức kinh tế vào việc tạo lập và kinh doanh BĐS thông qua thị trường chứng khoán.

Tiếp tục hoàn thiện và bổ sung chính sách nhằm thu hút vốn đầu tư từ bên ngoài, trong đó có vấn đề từng bước mở rộng sự tham gia của người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia vào thị trường này.

Nâng cao hiệu quả hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển thành phố, đa dạng hóa các tổ chức tài chính và có cơ chế để các tổ chức này tham gia thị trường BĐS dưới các hình thức như “quỹ tiết kiệm mua nhà, xây nhà, thuê nhà” cho người thu nhập thấp...

3.2.5 Phát triển các tổ chức trung gian, đào tạo chuyên gia cho thị trường.

Phát triển các tổ chức trung gian theo hướng đa dạng các loại hình kinh doanh. Có kế hoạch, chương trình đào tạo nghiệp vụ cụ thể các chuyên gia về thị trường BĐS.

KẾT LUẬN

Thực hiện chính sách đổi mới, thị trường BĐS Hà Nội đã bước đầu được hình thành và đi vào hoạt động và đã góp phần vào việc đáp ứng các nhu cầu về BĐS, đất đai được sử dụng hiệu quả hơn và trở thành một trong những nguồn lực cho đầu tư phát triển.

Tuy nhiên, về cơ bản thị trường BĐS Hà Nội vẫn còn sơ khai và bộc lộ nhiều khiếm khuyết, tác động tiêu cực đến các hoạt động kinh tế và việc cải thiện điều kiện sống của người dân. Những tồn tại chủ yếu là:

- Vai trò quản lý của Nhà nước đối với hoạt động của thị trường còn nhiều yếu kém, làm cho quan hệ cung cầu trên thị trường luôn rơi vào tình trạng căng thẳng giả tạo, hạn chế hoạt động của thị trường chính quy.

- Hàng hóa trên thị trường BĐS phát triển mất cân đối, chủng loại đơn điệu, chưa đáp ứng được nhu cầu đa dạng của thị trường. Việc đầu cơ diễn ra khắp nơi đã đẩy giá cả tăng cao, gây khó khăn cho người tiêu dùng.

- Hệ thống thông tin trên thị trường BĐS về cơ bản là không đầy đủ, khó tiếp cận và thiếu minh bạch. Tồn tại sự bất bình đẳng giữa những đối tượng có nhu cầu trong việc tiếp cận hệ thống thông tin về BĐS đã góp phần cho việc đầu cơ trên thị trường.

Các tổ chức tài chính chưa thực sự tham gia hoạt động trên thị trường do những quy định ràng buộc và hạn chế về tiềm lực tài chính.

- Các loại hình tổ chức trung gian hoạt động chỉ đơn thuần là môi giới nhà đất giữa người mua và người bán. Chưa có đội ngũ chuyên gia có nghiệp vụ về thị trường BĐS.

Để khắc phục những tồn tại và hạn chế, nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường BĐS, thành phố cần thực hiện một số giải pháp sau:

- *Một là* nâng cao vai trò quản lý của nhà nước, hỗ trợ và cung cấp hàng hóa ra thị trường, đồng thời đổi mới hệ thống thuế, phí theo hướng khuyến khích các giao dịch chính quy trên thị trường.

- *Hai là* tạo điều kiện cho thị trường phát triển lành mạnh theo hướng: phát triển đa dạng các loại BĐS hàng hóa; đổi mới hệ thống thông tin theo hướng minh bạch, dễ tiếp cận; có cơ chế, chính sách cho hệ thống tài chính tham gia vào thị trường; phát triển các tổ chức trung gian và đào tạo chuyên gia cho thị trường BĐS.

Với một hệ thống giải pháp đồng bộ và cương quyết, thị trường BĐS Hà Nội sẽ phát triển góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực BĐS, phục vụ cho quá trình phát triển kinh tế xã hội của thủ đô.