# MỞ ĐẦU

## 1.Tính cấp thiết của đề tài

Thị trường nhà ở là một thị trường quan trọng trong nền kinh tế của mỗi quốc gia. Thị trường nhà ở nước ta trong thời gian qua đã đóng góp quan trọng vào sự tăng trưởng kinh tế - xã hội của đất nước. Thị trường nhà ở đã thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư và góp phần chỉnh trang đô thị, tham gia kích cầu và từng bước cải thiện nhu cầu nhà ở của nhân dân…

Bên cạnh những mặt tích cực, thị trường nhà ở nước ta còn bộc lộ nhiều hạn chế, phát triển thiếu lành mạnh và không bền vững. Cụ thể, là nhà đất chưa được khai thác và chưa được sử dụng hiệu quả, còn lãng phí, thất thoát lớn. Hiện tượng tiêu cực, tham nhũng liên quan đến nhà ở còn nhiều. Thị trường nhà ở phát triển mang tính tự phát, thiếu minh bạch, giao dịch phi chính thức còn chiếm tỷ trọng cao. Cung - cầu về nhà ở bị mất cân đối, đặc biệt là về nhu cầu nhà ở của nhân dân. Tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu “ảo” để nâng giá nhà ở làm cho thị trường diễn biến thất thường, nhiều cơn sốt giá nhà đất đã xảy ra rất phức tạp, khó lường dẫn đến hệ quả là các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở dễ gặp khó khăn trong việc tiếp tục kinh doanh, các Ngân hàng thương mại khả năng tăng tỷ trọng nợ xấu cao do cho vay kinh doanh nhà ở, nhu cầu nhà ở cho đại bộ phận dân cư đang gặp khó khăn, nhất là đối tượng lao động có thu nhập thấp... gây ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách phát triển thị trường nhà ở. Tuy nhiên, những bất cập của thị trường nhà ở nêu trên làm xuất hiện những câu hỏi lớn: Phải chăng chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam chưa thật sự phù hợp? Chưa đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể trên thị trường? Nguyên nhân sâu xa của những hạn chế chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam là gì?...

Tiềm năng của thị trường nhà ở Việt Nam còn rất lớn. Để thị trường nhà ở tiếp tục có những đóng góp quan trọng vào nền kinh tế, trong thời gian tới, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp, trước hết phải hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở. Xuất phát từ yêu cầu cấp thiết và thực tế trên, Nghiên cứu sinh chọn đề tài **“*Chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam*”** làm đề tài nghiên cứu luận án tiến sĩ kinh tế.

## 2.Mục tiêu của luận án

Mục tiêu chính của luận án là hoàn thiện chính sách phát thị trường nhà ở Việt Nam. Để đạt được mục tiêu nêu trên, luận án tập trung hướng tới các mục tiêu cụ thể sau: (i) Nghiên cứu một cách hệ thống những vấn đề lý luận và thực tiễn về chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam; (ii) Kinh nghiệm quốc tế về chính sách phát triển thị trường nhà ở và rút ra các bài học kinh nghiệm cho Việt Nam; (iii) Phân tích và đánh giá thực trạng chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam; (iv) Luận án đưa ra những quan điểm và giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam trong thời gian tới.

## 3.Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

***- Đối tượng nghiên cứu:*** Luận án tập trung nghiên cứu chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam với tư cách là công cụ quản lý kinh tế vĩ mô của Nhà nước, nhằm phát triển thị trường nhà ở ổn định, bền vững và hiệu quả.

***- Phạm vi nghiên cứu:***Luận án nghiên cứu thị trường nhà ở và các chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam kể từ khi Luật nhà ở năm 2005 ra đời đến nay (từ năm 2005 đến nay).

## 4. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập thông tin, dữ liệu;

- Phương pháp khảo sát thực tế;

- Phương pháp phân tích;

- Phương pháp thống kê;

- Phương pháp chuyên gia;

- Phương pháp tổng hợp;

**5. Số liệu**

Luận án chủ yếu sử dụng số liệu thứ cấp từ nguồn chính thức của Tổng cục thống kê (GSO) và các Bộ, Ban, Ngành công bố như Bộ xây dựng, Bộ khoa học và công nghệ; Bộ tài nguyên và môi trường; Cục quản lý nhà và bất động sản – Bộ xây dựng, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hiệp hội bất động sản Hà Nội, Hiệp hội bất động sản Hồ Chí Minh…về chính sách và tình hình phát triển thị trường nhà ở Việt Nam từ giai đoạn 2005 đến nay. Ngoài ra, luận án cũng sử dụng số liệu về năng lực cạnh tranh cấp Tỉnh của VCCI và số liệu về đô thị hóa của Tổng cục thống kê và quỹ dân số liên hợp quốc công bố năm 2016 (GSO và UNFPA, 2016).

## 6. Ý nghĩa khoa học của luận án

**\* Về lý luận:**

Luận án nghiên cứu, phân tích và hệ thống hóa những vấn đề lý luận và thực tiễn về nhà ở, thị trường nhà ở và các chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam làm cơ sở cho việc nghiên cứu, phân tích, đánh giá và đưa ra quan điểm, giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam. Trên cơ sở nghiên cứu chính sách phát triển thị trường nhà ở một số quốc gia, luận án rút ra bài học kinh nghiệm về chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam và vận dụng phù hợp với điều kiện cụ thể của nước ta.

**\* Về thực tiễn:**

- Luận án vận dụng những lý luận và thực tiễn đã được hệ thống ở trên vào phân tích thực trạng chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam. Xây dựng, hệ thống các chỉ tiêu đánh giá, từ đó đánh giá về chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam. Luận án rút ra những kết quả đạt được, những mặt còn hạn chế và nguyên nhân dẫn đến các hạn chế của chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam.

- Luận án phân tích bối cảnh trong nước và quốc tế tác động đến thị trường nhà ở, chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam. Luận án đưa ra những mục tiêu, quan điểm và giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam trong thời gian tới.

## 7. Câu hỏi nghiên cứu

Chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam đã thật sự tương hợp với thị trường? Đã đảm bảo được sự hài hòa lợi ích của các chủ thể thị trường? Nguyên nhân của những bất cập? Nhà nước Việt Nam cần phải làm gì và làm như thế nào để khắc phục những bất cập đó?

## 8. Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, mục lục, các từ viết tắt, danh mục bảng biểu, danh mục hình vẽ, phụ lục. Luận án gồm 4 chương chính như sau:

Chương1: Tổng quan tình hình nghiên cứu

Chương 2: Cơ sở lý luận và thực tiễn về chính sách phát triển thị trường nhà ở

Chương 3: Thực trạng chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam

Chương 4: Các giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam

**CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU VỀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở VÀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở**

**1.1 Tổng quan các công trình nghiên cứu ở Việt Nam về chính sách phát triển thị trường nhà ở**

Thị trường nhà ở là bộ phận quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa của Việt Nam. Trong thời gian qua, thị trường nhà ở Việt Nam đã trải qua nhiều bước thăng trầm, có giai đoạn phát triển nóng dẫn đến trì trệ rồi đóng băng, phải trải qua nhiều năm sau mới phục hồi được. Do đó, việc nghiên cứu thị trường nhà ở Việt Nam đã thu hút được sự quan tâm của xã hội, nhiều nhà nghiên cứu trong và ngoài nước.

Cho đến nay, có nhiều nghiên cứu về thị trường nhà ở nói chung và chính sách phát triển thị trường nhà ở nói riêng. Đặc điểm nổi bật nhất của hầu hết các nghiên cứu là mô tả về thực trạng của thị trường nhà ở và kiến nghị các giải pháp. Trong các nghiên cứu này, thường có một phần hoặc ít nhiều đề cập đến chính sách phát triển thị trường nhà ở, nhưng nội dung chính sách phát triển thị trường nhà ở không phải nội dung chính và trọng tâm của các nghiên cứu. Đề cập đến các khía cạnh, một phần của chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam cũng có khá nhiều nghiên cứu trong đó nổi bật là nghiên cứu của Đinh Văn Ân (2010), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam;* Viện nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (2008), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản: Kinh nghiệm quốc tế và bài học cho Việt Nam.* Các nghiên cứu đã bước đầu đề cập đến những nội dung cơ bản về chính sách phát triển thị trường nhà ở nói chung. Ngoài nghiên cứu trên vấn đề nhà ở, phát triển thị trường nhà ở còn được đề cập tới trong các văn bản pháp lý của Nhà nước như Pháp lệnh, Luật nhà ở và các Nghị định, Thông tư, văn bản hướng dẫn…Đối với Việt Nam phát triển và quản lý tốt thị trường nhà ở cũng như hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở luôn là một yêu cầu cấp thiết được đặt ra trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế. Trong những năm vừa qua Quốc hội, Chính phủ cũng như các Bộ, Ngành đã dành nhiều thời gian, công sức nhằm tìm kiếm giải pháp hữu hiệu để quản lý, phát triển thị trường nhà ở, cũng như chính sách phát triển thị trường nhà ở và trên thực tế cũng đã thu được nhiều kết quả đáng khích lệ về các mặt, nhất là về quản lý thị trường, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đảm bảo công bằng xã hội…

**1.2 Tổng quan các công trình nghiên cứu nước ngoài liên quan đến chính sách phát triển thị trường nhà ở**

Các công trình nghiên cứu ở nước ngoài về nhà ở rất đa dạng và với những phương pháp khác nhau như nghiên cứu định tính, định lượng hoặc phương pháp phân tích, tổng hợp thông dụng. Các nghiên cứu dưới dạng các bài báo khoa học, các cuốn sách, các công trình khoa học… có giá trị tham khảo về cơ sở khoa học cũng như kinh nghiệm thực tiễn. Việc tham khảo các nghiên cứu này sẽ rút ra những bài học kinh nghiệm về chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam.

Cung cấp nhà ở giá rẻ đã trở thành một nhiệm vụ cấp bách của chính phủ một số nước. Nhiều quốc gia đã nhận ra thực tế và đã lên kế hoạch hành động về vấn đề nhà ở giá rẻ và nhà ở thu nhập thấp. Hoa Kỳ, Thụy Điển, Singapore đã thực hiện nhiều chính sách để giải quyết vấn đề nhà ở giá rẻ. Ở Trung Quốc nhà ở giá rẻ là chương trình xây dựng quốc gia được Cục/Phòng bất động sản của Tỉnh chịu trách nhiệm nhằm cung cấp nhà ở phù hợp cho các gia đình có thu nhập thấp Jingchun Lin (2011)…Hiện nay, tại các quốc gia phát triển có nhiều nghiên cứu về bất động sản nói chung và đất đai, nhà cửa nói riêng*…*Các nghiên cứu về sự phát triển nhà ở đô thị Trung Quốc cho thấy, một số yếu tố thể chế cũng có tác động ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở đô thị và giá nhà ở tại Trung Quốc…Nhìn chung các công trình nghiên cứu của các nhà khoa học trong và ngoài nước liên quan tới chính sách phát triển thị trường nhà ở đã phần nào giúp hoàn thiện hơn hệ thống lý luận, cũng như thực tiễn về chính sách phát triển thị trường nhà ở tại Việt Nam. Các công trình nghiên cứu về phương diện nào đó đã chỉ ra nhiều thực tế, cũng như nguyên nhân tồn tại trong chính sách bất động sản nói chung, mà nhất là chính sách phát triển thị trường nhà ở. Trước những đòi hỏi của quá trình hội nhập và phát triển kinh tế thì việc đổi mới, hoàn thiện về mặt lý luận và thực tiễn về chính sách phát triển thị trường nhà ở là xu thế tất yếu ở Việt Nam hiện nay.

Mỗi một đề án, đề tài, công trình nghiên cứu có mục tiêu, phạm vi nghiên cứu khác nhau, phân tích, đánh giá, kiểm định các chính sách phát triển thị trường nhà ở, trên cơ sở đó đưa ra các giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam. Cho đến nay, chưa có công trình nào nghiên cứu một cách có hệ thống, toàn diện, đầy đủ và cập nhật về chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam…Xuất phát từ các vấn đề nêu trên, luận án tiến hành phân tích, đánh giá thực trạng chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam từ đó đưa ra các mục tiêu, quan điểm, giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam trong thời gian tới.

**1.3 Những khoảng trống cần nghiên cứu**

Cho đến nay, chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt nam vẫn chưa có một nghiên cứu đầy đủ và chiều sâu làm nền tảng quan trọng và lâu dài để hoạch định chính sách quản lý, phát triển thị trường nhà ở cũng như đánh giá đầy đủ hành vi và thái độ của người thụ hưởng trong sự vận hành của thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng.

Hiện nay, vẫn chưa có cơ chế phối hợp đồng bộ giữa các các cơ quan trung ương (các Bộ, Ngành) và các địa phương. Mặt khác, chính sách về thị trường nhà ở không đủ tính đồng bộ. Thị trường nhà ở Việt Nam còn thiếu minh bạch, chủ yếu phụ thuộc vào bên bán và hệ quả là người mua thường bị thua thiệt. Trên thực tế, không có một cơ quan quản lý nào nắm được thông tin chính xác hiện đang có bao nhiêu dự án nhà ở (dưới mọi hình thức và loại hình sản phẩm) đang được triển khai. Sản phẩm của dự án đã và đang được bán cho ai, giá cả chính xác là bao nhiêu? Thị trường nhà ở hiện vẫn còn rất khó tiếp cận, chi phí phi chính quy cao gây trở ngại, hạn chế phát triển thị trường nhà ở và làm cho chi phí các dự án nhà ở tăng cao…Tuy nhiên, các giải pháp về thị trường nhà ở vẫn chưa được triển khai nghiên cứu cơ bản và đồng bộ. Hiện vẫn chưa có giải pháp mang tính tổng thể để nhìn nhận, đánh giá và phát triển đồng bộ thị trường nhà ở được những cơn sốt hay đóng băng.

Khi xem xét tổng quan tình hình nghiên cứu xung quanh vấn đề chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam, có thể thấy còn nhiều vấn đề chưa được làm sáng tỏ. Để nghiên cứu sâu sắc và có hệ thống vấn đề chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam, điều đó đặt ra yêu cầu, cần phải có những nghiên cứu kỹ càng hơn về vấn đề này và làm rõ các vấn đề sau đây cả về cơ sở nhận thức, cơ sở khoa học và thực tiễn. Cụ thể như sau:*Thứ nhất*, về nhận thức cần làm rõ khái niệm nhà ở, thị trường nhà ở và chính sách phát triển thị trường nhà ở trong điều kiện Việt Nam. *Thứ hai*, chưa có hệ thống khung lý thuyết cho việc nghiên cứu về nhà ở như định nghĩa, đặc điểm, vai trò, các nhân tố ảnh hưởng đến thị trường nhà ở, các nội dung chính sách phát triển thị trường nhà ở và các tiêu chí đánh giá chính sách…*Thứ ba*, về cơ sở khoa học cần lưu ý vận dụng các mô hình nghiên cứu về thị trường bất động sản áp dụng vào nhà ở cụ thể để hiểu rõ sâu hơn bản chất của thị trường cũng như các yếu tố tác động (mô hình cung cầu, giá cả). *Thứ tư*, về cơ sở những nghiên cứu thực tiễn tại Việt Nam mới chỉ dừng lại ở việc nghiên cứu từng chính sách cụ thể ở các lĩnh vực nhà ở khác nhau. *Thứ năm*, về kinh nghiệm cần chú trọng học tập kinh nghiệm ở một số nước, quốc gia trong khu vực về hoạch định chính sách và chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp trong phát triển thị trường nhà ở để áp dụng vào bối cảnh Việt Nam trong điều kiện nhận dạng ngày càng đầy đủ vị trí, vai trò của thị trường nhà ở.

Như vậy, những vấn đề và câu hỏi đặt ra ở trên và từ các khiếm khuyết của các nghiên cứu, nghiên cứu sinh có thể xác định được hướng nghiên cứu để trả lời và bổ sung, điều chỉnh những thiếu sót vẫn còn tồn tại hiện nay. Bắt đầu từ việc phải xây dựng một hệ thống khung lý thuyết về chính sách phát triển thị trường nhà ở trong nền kinh tế thị trường, chỉ rõ những nội dung cụ thể phát triển thị trường nhà ở và các chính sách cần được thực hiện. Từ đó, nghiên cứu kỹ hơn về thực trạng các chính sách phát triển thị trường nhà ở đang triển khai hiện nay ở Việt Nam để có những giải pháp nhằm phát triển thị trường nhà ở theo hướng đạt mục tiêu kinh tế-xã hội một cách hợp lý và hiệu quả.

**CHƯƠNG 2: CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ THỰC TIỄN VỀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở**

**2.1. Khái luận về thị trường nhà ở**

***2.1.1. Một số khái niệm cơ bản***

\*Nhà ở

\*Thị trường nhà ở

***2.1.2. Đặc điểm của thị trường nhà ở***

2.1.2.1 Cách biệt giữa hàng hóa với địa điểm giao dịch

2.1.2.2 Tính vùng và khu vực

2.1.2.3 Thị trường không hoàn hảo do không có sự đồng nhất về thông tin và các yếu tố cấu thành của thị trường

2.1.2.4 Cung nhà ở thay đổi rất chậm so với biến động của cầu và giá cả

2.1.2.5 Quan hệ mật thiết với thị trường vốn và tài chính

2.1.2.6 Tham gia hoặc rút lui khỏi thị trường rất khó khăn

2.1.2.7 Pháp luật và các chính sách nhà nước trực tiếp ảnh hưởng đến thị trường

***2.1.3. Phân loại thị trường nhà ở***

***2.1.4. Những ưu việt và khuyết tật của thị trường nhà ở***

***2.1.4.1. Những ưu việt***

\*Góp phần huy động vốn đầu tư phát triển nhà ở

\*Góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển

\*Đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng cao của người dân

\*Góp phần đổi mới chính sách của Nhà nước và ổn định xã hội

\*Góp phần phát triển nền kinh tế thị trường

***2.1.4.2. Những khuyết tật của thị trường nhà ở***

Thứ nhất, tính bất ổn định rất cao.

Thứ hai, sản phẩm mang tính độc quyền.

Thứ ba, mất cân xứng về thông tin, thiếu nguồn thông tin chính xác, tin cậy.

Thứ tư, tính lan tỏa cao.

Thứ năm, người thu nhập thấp khó tiếp cận với hàng hóa nhà ở theo nguyên tắc thị trường.

Thứ sáu, là vấn đề đói vốn của các nhà đầu tư nhà ở.

Những khuyết tật đó ảnh hưởng xấu không chỉ đến sự phát triển của thị trường nhà ở, mà còn đến phát triển kinh tế - xã hội nói chung. Vì vậy, nhà nước phải can thiệp hạn chế, khắc phục các khuyết tật.

**2.2. Khái luận về chính sách phát triển thị trường nhà ở**

***2.2.1. Một số khái niệm cơ bản***

*\*Chính sách*

*\*Chính sách phát triển thị trường nhà ở*

Chính sách phát triển thị trường nhà ở là tổng thể các quan điểm và các biện pháp kinh tế, xã hội và các biện pháp khác của nhà nước (từ trung ương đến địa phương) tác động đến thị trường nhà ở nhằm khắc phục các khuyết tật của thị trường này, đảm bảo sự hài hòa lợi ích của các chủ thể trên thị trường theo định hướng phát triển đất nước.

***2.2.2. Nội dung chính sách phát triển thị trường nhà ở***

*2.2.2.1. Mục tiêu của chính sách*

Trên thị trường nhà ở có nhiều loại chủ thể tham gia: các nhà doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh nhà ở; người mua nhà; các nhà môi giới; người dân bị thu hồi đất cho các dự án xây dựng nhà ở; nhà nước các cấp. Mục tiêu phải đạt được là đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể trên thị trường nhà ở. Mục tiêu của một chính sách không chỉ xuất phát từ mong muốn của người hoạch định, mà phải căn cứ vào những nguồn lực hiện có, vào điều kiện của thị trường và nhiều nhân tố khác…

*2.2.2.2. Các giải pháp, công cụ thực hiện chính sách*

Do mục tiêu chính sách phát triển thị trường nhà ở rất phức tạp nên các giải pháp, công cụ thực hiện chính sách cũng rất đa dạng, phong phú. Các giải pháp, công cụ thực hiện chính sách cũng cần phải xây dựng nên được coi là chính sách bộ phận. Các chính sách bộ phận của chính sách phát triển thị trường nhà ở bao gồm:

***\* Các chính sách tạo lập điều kiện phát triển thị trường nhà ở***

* *Chính sách tạo lập, sở hữu nhà ở*

Từ cơ sở lý luận và thực tiễn, thị trường nhà ở có đặc điểm cơ bản là gắn chặt với đất đai. Việc nhà ở có trở thành hàng hóa hay không tùy thuộc vào việc pháp luật nhà nước coi đất đai là hàng hóa như thế nào. Chính sách tạo lập, sở hữu nhà ở khi nhà ở được xác nhận quyền sở hữu nó xác định tiềm năng kinh tế của nhà ở, tích hợp các thông tin nhà ở vào hệ thống, những người sở hữu có trách nhiệm đối với tài sản nhà đất, nó làm cho tài sản nhà đất có thể chuyển nhượng, mua bán và cuối cùng nó kết nối mọi chủ thể lại với nhau.

* *Chính sách về giao dịch, cung – cầu nhà ở*

Quy định pháp luật của các quốc gia quy định rất chặt chẽ đăng ký quyền sử dụng đất, nhà ở khi chuyển nhượng. Các quy định về điều kiện tham gia thị trường của các chủ thể về các giao dịch này dễ kiểm soát nên các bên tham gia chỉ phải tuân thủ điều kiện là có hàng hóa và có khả năng thanh toán, thủ tục chuyển nhượng pháp lý là quản lý hoạt động bảo hộ và quyền sử dụng nhà, đất ở. Chính sách xác lập, sở hữu nhà ở trong các quy định, văn bản pháp luật về đăng ký và xác lập quyền sở hữu nhà ở. Tuy vậy, Nhà nước nhiều quốc gia đánh thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt khi chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất để điều tiết thu nhập.

* *Các cơ quan quản lý nhà ở và thị trường nhà ở*

Các cơ quan, tổ chức quản lý của Nhà nước thường tập trung vào chức năng quản lý nhà ở của một nước và tập trung chủ yếu là quản lý đất đai nhằm sử dụng đất đai theo đúng quy định của chính sách Nhà nước. Các quy định pháp luật của Nhà nước càng ổn định và minh bạch thì thị trường nhà ở sẽ phát triển thuận lợi. Tuy sự điều chỉnh của pháp luật Nhà nước là cần thiết khi các điều kiện cơ sở thay đổi, nhưng để thị trường nhà ở có thể phát triển thuận lợi ngay từ đầu thì các quy định của pháp luật Nhà nước phải thể chế hóa được các quy luật khách quan của thị trường, và đó là cơ sở nền tảng để xây dựng luật, nhằm thúc đẩy thị trường công khai và thu hẹp thị trường ngầm.

***\* Các chính sách khắc phục khuyết tật của thị trường nhà ở***

*- Hệ thống dữ liệu thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường nhà ở*

Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường nhà ở là một hệ thống bao gồm các yếu tố có quan hệ với nhau (con người, các thiết bị phần cứng, phần mềm, dữ liệu…) cùng làm nhiệm vụ thu thập, xử lý, lưu trữ và cung cấp các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường nhà ở. Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường nhà ở chính là thước đo nhiệt độ hiện tại và dự đoán nhiệt độ tương lai của thị trường để đảm bảo các chính sách có hiệu lực lâu dài và hiệu quả thực sự. Trong thực tiễn, Nhà nước khó tránh khỏi việc ban hành các quy định, chính sách khẩn cấp tức thời để điều tiết sự lành mạnh của thị trường do không có thông tin kịp thời và đầy đủ để dự đoán chính xác.

*- Chính sách hỗ trợ chủ thể môi giới*

Nhà môi giới là cầu nối cung cấp thông tin cho các chủ thể tham gia vào hoạt động giao dịch; thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển; khai thác nguồn thu cho ngân sách; góp phần ổn định trật tự, an ninh xã hội; góp phần thúc đẩy đổi mới chính sách quản lý về nhà ở. Nhà môi giới nhà ở thực hiện các công việc để nhận được thù lao cho những thay đổi trên thông qua các thương vụ môi giới mà đối tượng của nó là các quyền đối với nhà ở. Những chủ thể môi giới chính là chất xúc tác đưa các giao dịch nhà ở tới thành công, đồng thời thúc đẩy sự phát triển của thị trường nhà ở.

*- Chính sách hỗ trợ doanh nghiệp*

Trong bối cảnh hiện nay, doanh nghiệp phải tự cứu mình song quan trọng hơn là cơ chế, chính sách phải được cải thiện rõ rệt, làm sao để giảm bớt chi phí đầu vào của dự án nhà ở và đẩy nhanh hàng tồn kho. Cần có các nguồn cung cấp vốn hỗ trợ doanh nghiệp như Quỹ đầu tư bất động sản, Quỹ tiết kiệm nhà ở... để thị trường minh bạch cạnh tranh thu hút đầu tư từ nước ngoài. Việc hỗ trợ doanh nghiệp huy động các nguồn vốn từ tất cả các chủ thể trong nền kinh tế vẫn là yêu cầu hàng đầu trong việc quản lý và phát triển thị trường nhà ở.  Do đó, điều doanh nghiệp quan tâm, cần được hỗ trợ nhất hiện nay là sự an toàn về mặt pháp lý. Chính sách tiền tệ chỉ cần điều chỉnh lãi suất ngân hàng ngang bằng với các nước trong khu vực để doanh nghiệp được cạnh tranh bình đẳng. Ngoài ra, các ngân hàng chưa thực hiện tốt vai trò thẩm định, tư vấn để hỗ trợ vốn cho doanh nghiệp sản xuất kinh doanh.

*- Chính sách hỗ trợ các đối tượng xã hội*

Thị trường đang dư cung trong phân khúc nhà ở cao cấp trong khi lại thiếu nguồn cung phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá rẻ. Thiếu nguồn cung, thế nhưng thực tế thời gian qua lại xảy ra nghịch lý một số doanh nghiệp xây nhà xong nhưng không bán được. Nguyên nhân chính là người mua nhà, các đối tượng xã hội được mua nhà hiện không đủ khả năng tài chính, đặc biệt là những người có nhu nhập thấp. Do vậy, Nhà nước cần có cơ chế về tài chính, biện pháp hỗ trợ về thuế, giá thành… để người mua nhà, người có thu nhập thấp, các đối tượng xã hội được mua nhà có thể tiếp cận được sản phẩm doanh nghiệp làm ra. Hơn nữa, các đối tượng xã hội được trợ cấp về nhà ở thường không có nhiều tiền nên họ phải phụ thuộc vào nguồn vay của ngân hàng. Nếu vay với mức lãi suất thương mại thì nhiều người không thể. Bởi vậy, Nhà nước cần hỗ trợ về lãi suất ưu đãi người mua nhà để họ có thể tự tin tiếp cận với sản phẩm nhà ở giá rẻ.

***\* Các chính sách định hướng thị trường nhà ở theo mục tiêu phát triển quốc gia***

*- Chính sách về qui hoạch, xây dựng:*

Xây dựng là một quy trình [thiết kế](https://vi.wikipedia.org/wiki/Thi%E1%BA%BFt_k%E1%BA%BF) và [thi công](https://vi.wikipedia.org/w/index.php?title=Thi_c%C3%B4ng&action=edit&redlink=1) nên các [cơ sở hạ tầng](https://vi.wikipedia.org/wiki/C%C6%A1_s%E1%BB%9F_h%E1%BA%A1_t%E1%BA%A7ng) hoặc [công trình](https://vi.wikipedia.org/w/index.php?title=C%C3%B4ng_tr%C3%ACnh&action=edit&redlink=1), [nhà ở](https://vi.wikipedia.org/wiki/Nh%C3%A0_%E1%BB%9F). Một dự án nhà ở thành công đòi hỏi một quy hoạch, kế hoạch xây dựng hiệu quả...Mỗi quốc gia đều có những chính sách, quy định cụ thể và hoàn thiện hệ thống chính sách xây dựng căn cứ theo yêu cầu, trình độ phát triển kinh tế xã hội nói chung và phát triển thị trường nhà ở nói riêng…

* *Chính sách về đất đai:*

Chính sách đất đai trong phát triển thị trường nhà ở nhằm tạo ra khung khổ pháp luật để chuyển đất đai từ nguồn tài nguyên thành nguồn lực, nguồn tài sản và chuyển thành vốn trong quá trình quá trình phát triển kinh tế. Một hệ thống chính sách đất đai tốt sẽ khơi dậy và huy động được nguồn vốn từ nguồn tài nguyên nói chung và từ nguồn tài nguyên đất đai, nhà ở nói riêng.

*- Chính sách về tiền tệ-tín dụng trong phát triển thị trường nhà ở:*

Tất cả các hoạt động trong thị trường nhà ở có liên quan đến việc sử dụng tài chính. Có hai nguồn đó là nợ và vốn. Một chủ thể phát triển thị trường nhà ở có thể sử dụng cả hai nguồn nợ và vốn hoặc có thể sử dụng toàn bộ số tiền vốn hoặc toàn bộ số tiền nợ. Hiện nay, phổ biến là sử dụng cả hai nguồn nợ và vốn. Một thị trường nhà ở khả thi phát triển phải đảm bảo đủ thu nhập để thanh toán chi phí của vốn góp và tiền nợ. Chi phí đi vay được tính quy cho lãi suất. Chi phí của vốn góp là tỷ suất thu lợi trên vốn được yêu cầu…

* *Chính sách tài chính trong phát triển thị trường nhà ở*

*+ Chính sách về giá*

Định giá nhà ở phục vụ một mục đích nhất định như là một hoạt động dịch vụ, cung cấp dịch vụ định giá nhà ở, sản phẩm của dịch vụ này là chứng thư định giá nhà ở. Nhà nước đưa ra các quy định, chính sách về khung giá, định giá cho thị trường hoạt động. Trong một chừng mực, khuôn khổ nhất định, việc Nhà nước tham gia vào việc định giá và đánh giá nhà ở không nhiều hơn thị trường. Về nguyên tắc, giá cả trong thị trường nhà ở được hình thành qua cung cầu, Nhà nước chỉ can thiệp khi có hiện tượng bong bóng nhà ở hoặc phục vụ các hoạt động có tính chất xã hội, cộng đồng.

*+ Chính sách về thuế*

Chính sách thuế của Nhà nước ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động và phát triển của thị trường nhà ở. Thuế là hình thức đóng góp bắt buộc của các tổ chức và cá nhân cho Nhà nước theo mức độ và thời hạn do pháp luật quy định. Chính sách thuế nhà ở là công cụ điều tiết vĩ mô thị trường nhà ở; Chính sách thuế nhà ở là công cụ điều hòa thu nhập, thực hiện công bằng xã hội trong sử dụng và chuyển dịch nhà ở; Chính sách thuế nhà ở là công cụ thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động sản xuất kinh doanh nhà ở... Như vậy, thông qua chính sách thuế nhà ở, Nhà nước sẽ thực hiện việc điều tiết thị trường nhà ở, điều tiết thu nhập trong trường hợp giá trị của đất đai, nhà ở tăng lên do Nhà nước đầu tư kết cấu hạ tầng tạo ra; khuyến khích sử dụng đất đai có hiệu quả; hạn chế đầu cơ, tăng giá ảo đối với thị trường nhà ở. Chính sách thuế nhà ở hợp lý sẽ khuyến khích các giao dịch chính thức, giảm thiểu tình trạng giao dịch “ngầm” cũng như các hành vi trốn thuế gây thất thu cho ngân sách Nhà nước.

*+ Chính sách về các kênh huy động vốn cho thị trường nhà ở*

Vốn là yếu tố sản xuất quan trọng nhất, quyết định sự tăng trưởng bền vững của nền kinh tế thị trường hiện đại. Thị trường vốn phát triển sẽ đảm bảo hai yêu cầu cơ bản đó là huy động tối đa nguồn vốn trong và ngoài ngước, đồng thời phân bổ một cách có hiệu quả các nguồn vốn cho hoạt động đầu tư sản xuất. Mỗi kênh huy động vốn đầu tư nhà ở đều căn cứ theo những điều kiện phát triển nhất định, với những ưu điểm và nhược điểm nhất định. Do đó, thông thường các quốc gia cùng một lúc phát triển nhiều kênh tài chính tiền tệ để huy động vốn đầu tư nhà ở bổ sung và cạnh tranh lẫn nhau. Tuy vậy, hệ thống tài chính tiền tệ nhà ở mỗi nước thường có một số kênh tài chính tiền tệ nhà ở chiếm tỷ trọng lớn, ưu thế chính.

* *Chính sách doanh nghiệp, đầu tư kinh doanh nhà ở*

Chính sách về doanh nghiệp, đầu tư là một trong những chính sách nền tảng trong hệ thống chính sách phát triển thị trường nhà ở. Bất cứ một nhà ở nào cũng phải do một chủ thể đầu tư, xây dựng tạo nên. Chính sách doanh nghiệp, đầu tư là những cốt lõi cơ bản để tạo ra doanh nghiệp xây dựng hay phát triển nhà ở. Chính sách doanh nghiệp, đầu tư quy định các vấn đề liên quan đến việc thành lập doanh nghiệp, quy trình quy phạm đầu tư dự án nhà ở.

***2.2.3. Các điều kiện thực hiện chính sách***

2.2.3.1. Sự ổn định kinh tế, chính trị, xã hội

2.2.3.2. Các nguồn lực:

- Năng lực, phẩm chất của đội ngũ cán bộ hoạch định và thực thi chính sách;

- Nguồn lực tài chính…

2.2.3.2. Bộ máy tổ chức thực hiện chính sách

***2.2.4 Các tiêu chí đánh giá chính sách***

*2.2.4.1 Tính phù hợp*

Tính phù hợp của một chính sách là việc xem xét mức độ phù hợp giữa mục tiêu trực tiếp đầu ra chính phát phát triển thị trường nhà ở có hướng tới thực hiện mục tiêu cao hơn của chính sách không? Nói một cách khác là việc xem xét tính tương thích giữa mục tiêu cấp dưới với mục tiêu bậc cao hơn. Sự phù hợp này cũng được xem xét trong mối tương quan với hệ thống các chính sách khác của Nhà nước, cũng như tương quan với những hiệp ước, điều ước quốc tế…

*2.2.4.2. Tính hệ thống*

Các chính sách kinh tế - xã hội có quan hệ trực tiếp và gián tiếp với nhau vì cùng góp phần thực hiện các mục tiêu chung và sử dụng chung các nguồn lực. Do đó, khi đánh giá một chính sách cần phải xem xét sự tương thích của chính sách đó với hệ thống các chính sách hiện thời. Sự tương thích của một chính sách với hệ thống các chính sách sẽ cho phép thực hiện mục tiêu của chính sách và góp phần thực hiện các mục tiêu của hệ thống chính sách. Trong trường hợp ngược lại, chính sách sẽ gặp rất nhiều khó khăn trong triển khai thực hiện, thậm chí cần phải hủy bỏ.

*2.2.4.3. Tính minh bạch*

Tính minh bạch đòi hỏi mọi người dân đều phải được tiếp cận đầy đủ, chính xác các thông tin về chính sách. Điều đó cho phép mọi người dân hiểu đúng, đủ mọi quyền lợi và nghĩa vụ của mình. Từ đó, góp phần thực hiện chính sách hiệu quả và công bằng hơn.

*2.2.4.4 Tính hiệu lực*

Tính hiệu lực của chính sách bao gồm việc xác định đúng mục tiêu của chính sách và xem xét các kết quả của chính sách có đạt được mục tiêu hay không. Mặt khác, tính hiệu lực của chính sách phát triển thị trường nhà ở còn được đo lường và đánh giá thông qua việc tuân thủ và thực hiện của các chủ thể chính sách khi chính sách được ban hành và thực thi.

*2.2.4.5 Tính hiệu quả*

Tính hiệu quả là sự so sánh giữa kết quả với đầu vào của chính sách. Tính hiệu quả của chính sách được xem xét theo các nội dung cụ thể như hiệu quả đối với nền kinh tế là lớn nhất…

*2.2.4.6 Tính công bằng*

Tính công bằng là một đòi hỏi khách quan trong mỗi chính sách phát triển thị trường nhà ở. Việc đánh giá một hệ thống chính sách phát triển thị trường nhà ở được gọi là công bằng không phải là một công việc dễ dàng. Đã có quan điểm đưa ra các nguyên tắc xác định tính công bằng trong chính sách phát triển thị trường nhà ở, song vẫn còn nhiều ý kiến khác nhau và nói chung những nguyên tắc nêu ra đều mang tính định hướng. Công bằng trong chính sách phát triển thị trường nhà ở vẫn thuộc về nhận thức và quan điểm của mỗi chính phủ.

*2.2.4.7 Tính khả thi*

Đánh giá tính khả thi, bền vững của chính sách phát triển thị trường nhà ở sẽ là rất khó cho những người đánh giá chính sách trong việc xây dựng các chỉ tiêu mang tính định lượng cụ thể. Vì vậy, chỉ có thể xem xét tiêu chí này trên khía cạnh những ảnh hưởng tích cực, lâu bền của chính sách phát triển thị trường nhà ở theo thời gian, cũng như bền vững theo không gian của các chính sách phát triển nhà ở bộ phận. Mặt khác, chính sách phát triển thị trường nhà ở cần phải đảm bảo sự cân bằng về lợi ích của cả Nhà nước, lẫn người dân.

Do vậy, yêu cầu đặt ra là xây dựng hệ thống chính sách phát triển thị trường nhà ở là phải kết hợp những tiêu chí trên một cách tối ưu nhất nhằm thực hiện mục tiêu của chính sách phát triển thị trường nhà ở một cách tốt nhất trong điều kiện, hoàn cảnh kinh tế-xã hội cụ thể phù hợp với từng quốc gia và từng giai đoạn phát triển kinh tế. Mỗi quốc gia, tùy từng điều kiện kinh tế, xã hội và quan điểm của nhà nước mà chấp nhận sự đánh đổi giữa các tiêu chí trên để xây dựng một hệ thống chính sách phát triển thị trường nhà ở phù hợp.

**2.3. Chính sách phát triển thị trường nhà ở của một số quốc gia và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam**

***2.3.1 Chính sách phát triển thị trường nhà ở của một số quốc gia***

2.3.1.1 Chính sách của Mỹ

2.3.1.2 Chính sách của Hàn Quốc

2.3.1.3 Chính sách của Singapore

2.3.1.4 Chính sách của Trung Quốc

***2.3.2 Những bài học kinh nghiệm quốc tế cho Việt Nam về hoạch định và thực thi chính sách phát triển thị trường nhà ở***

- Thứ nhất, điều chỉnh, bổ sung và hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở.

- Thứ hai, phải cẩn trọng trong hoạt động điều hành thị trường nhà ở.

- Thứ ba, cần đặc biệt quan tâm sử dụng các công cụ thị trường trong quản lý thị trường nhà ở.

- Thứ tư, cần đảm bảo sự đồng bộ của các chính sách bộ phận trong phát triển thị trường nhà ở.

**CHƯƠNG 3: THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở VIỆT NAM**

**3.1. Những nhân tố ảnh hưởng đến chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam**

3.1.1 Những cơ sở pháp lý

3.1.2 Các chủ thể tham gia thị trường nhà ở

3.1.3 Quy mô thị trường nhà ở

**3.2 Chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam những năm qua**

***3.2.1 Các chính sách tạo lập điều kiện phát triển thị trường nhà ở***

*3.2.1.1 Chính sách về tạo lập, giao dịch nhà ở*

Văn bản đề cập đến vấn đề thị trường BĐS và thị trường nhà ở là Nghị quyết số 06/2004/NQ-CP ngày 19/05/2004 của Chính phủ về một số giải pháp phát triển lành mạnh thị trường bất động sản. Luật kinh doanh BĐS năm 2014, bãi bỏ quy định bắt buộc tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải bán, cho thuê, cho thuê mua BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS. Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014, quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Luật Nhà ở năm 2014 đã thu hẹp lại phạm vi điều chỉnh so với Luật Nhà ở năm 2005. Luật Nhà ở 2014 chỉ điều chỉnh việc sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng; giao dịch; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam…

*3.2.1.2 Chính sách cung nhà ở*

Nhóm chính sách về cung nhà ở đã dần được hình thành và phát triển. Trước hết, Nghị quyết Trung ương 7 khóa IX đã khẳng định quyền sử dụng đất được phép trở thành hàng hóa đặc biệt. Thứ đến, các Luật về nhà ở, đất đai, kinh doanh BĐS và Luật thương mại đã cho phép các hàng hóa nhà ở được tham gia vào thị trường là những cơ sở cơ bản cho các yếu tố cung của thị trường nhà ở. Nghị quyết Ban chấp hành trung ương Đảng lần thứ 6 Khóa X về tiếp tục hoàn thiện thể chế nền kinh tế thị trường định hướng XHCN và tiếp theo đó là Nghị quyết 22/2008/NQ-CP ngày 23/9/2008 về Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 khóa X đã khẳng định rõ việc tiếp tục phát triển TTBĐS. Bên cạnh đó, Quyết định 261/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 về ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Chỉ thị số 09/2007/CT-TTg ngày 06/4/2007 về tăng cường sử dụng đất của các quy hoạch và dự án đầu tư cũng là một bộ phận hệ thống chính sách về cung nhà ở.

*3.2.1.3 Chính sách cầu nhà ở*

Nhóm chính sách về cầu nhà ở đã được ngày càng mở rộng. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. Một trong số những chính sách về cầu quan trọng là việc bỏ quy định mua và sở hữu nhà cần gắn với hộ khẩu. Luật nhà ở năm 2014 bổ sung đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài; Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam và bổ sung điều kiện công nhận quyền sở hữu nhà ở cho các đối tượng này.

**3.2.2 Các chính sách khắc phục khuyết tật của thị trường nhà ở**

*3.2.2.1 Xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu và sàn giao dịch nhà ở.*

Các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường nhà ở được phân làm nhiều mảng, do nhiều cơ quan quản lý Nhà nước khác nhau quản lý theo lĩnh vực thuộc chức năng nhiệm vụ được giao. Có thể khẳng định rằng các thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường nhà ở hiện nay của Việt Nam còn rất thiếu và chưa kịp thời, kể cả về phục vụ công tác quản lý và về đáp ứng như cầu thông tin của xã hội. Tình trạng thiếu minh bạch thông tin cũng đang gây khó khăn rất lớn cho công tác quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở cũng như việc ra quyết định của các chủ thể tham gia thị trường. Về phía các cơ quan quản lý Nhà nước, do thiếu dữ liệu thống kê và thông tin chuẩn xác về tình hình thị trường nên việc ban hành pháp luật, cơ chế chính sách liên quan đến thị trường nhà ở chưa kịp thời, hiệu quả. Về phía các chủ đầu tư, việc không nắm bắt kịp thời, đầy đủ thông tin về quy hoạch, chính sách đất đai khiến nhiều chủ đầu tư đã bỏ lỡ nhiều cơ hội đầu tư hoặc đưa ra các quyết định đầu tư sai. Đối với người mua nhà, cách phổ biến nhất là sử dụng internet để tìm kiếm, đăng tin về nhu cầu.

*3.2.2.2 Chính sách hỗ trợ chủ thể môi giới bất động sản nhà ở*

Với mục tiêu hỗ trợ, thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở, cung cấp dịch vụ của thị trường nhà ở, bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư, kinh doanh nhà ở và người dân. Nâng cao hiệu quả vận hành của thị trường nhà ở, nhà ở là hàng hóa đặc biệt, hỗ trợ chủ thể môi giới nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người mua và người bán nhanh chóng thực hiện giao dịch thành công, nhờ đó thị trường nhà ở vận hành càng thêm hiệu quả.

*3.2.2.3 Chính sách hỗ trợ doanh nghiệp*

Trong những năm gần đây, thị trường nhà ở phát triển, đội ngũ các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh nhà ở ngày càng lớn mạnh. Nghị quyết số 08/2011/QH13, Nghị quyết số 29/2012/QH13, Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/5/2012, Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013, Luật số 31/2013/QH13 ngày 19/6/2013, Luật số 32/2013/QH13…và các giải pháp tài chính khác để hỗ trợ, chia sẻ khó khăn với DN, để tiếp tục vực dậy sản xuất kinh doanh trong cộng đồng DN trong năm 2015, Quốc hội, Chính phủ ban hành nhiều chính sách tài chính hỗ trợ DN. Hàng loạt chính sách ưu đãi, hỗ trợ như trên được triển khai mạnh mẽ đã nhận được sự đánh giá cao của cộng đồng DN trong và ngoài nước…

*3.2.2.4 Chính sách hỗ trợ các đối tượng xã hội*

Điều 49 Luật nhà ở năm 2014 quy định về những đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Đồng thời, để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, những nhóm đối tượng nói trên phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật nhà ở năm 2014, về nhà ở, cư trú, thu nhập…

*3.2.2.5 Chính sách quản lý ổn định thị trường nhà ở*

Luật Nhà ở năm 2014 cho phép người nước ngoài được mua đến 30% số căn hộ tại một dự án, cho phép người nước ngoài có thể được gia hạn thời gian sở hữu nhà thêm 50 năm sau khi đã hết thời hạn sở hữu 50 năm ban đầu; Người nước ngoài chỉ cần được cấp thị thực nhập cảnh vào Việt Nam là có thể mua nhà. Với Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 quy định vốn pháp định (mức vốn tối thiểu phải có để có thể thành lập một DN) trong lĩnh vực kinh doanh BĐS nhà ở không dưới 20 tỷ đồng. Vốn tự có khi thực hiện đầu tư dự án của chủ đầu tư không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha và không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô từ 20 ha trở lên.

**3.2.3. Các chính sách định hướng thị trường nhà ở theo mục tiêu phát triển quốc gia**

***3.2.3.1 Chính sách quy hoạch, xây dựng:*** Quy hoạch chung xây dựng nhà ở còn được gọi là quy hoạch tổng thể xây dựng nhà ở. Nó xác định phương hướng, nhiệm vụ cải tạo và xây dựng nhà ở về phát triển không gian, cơ sở hạ tầng và tạo lập môi trường sống thích hợp. Mục tiêu quy hoạch nhà ở đảm bảo sự phát triển ổn định, hài hòa, cân đối; đảm bảo sự cân đối và thống nhất giữa các chức năng hoạt động; đảm bảo điều kiện sống, lao động và phát triển toàn diện của người dân.

***3.2.3.2 Chính sách đất đai dành cho xây dựng nhà ở:*** Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt; là tài sản, nguồn lực to lớn của đất nước, quyền sử dụng đất là hàng hoá đặc biệt. Khai thác, sử dụng hợp lý, hiệu quả và tiết kiệm tài nguyên đất. Bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư xây dựng nhà ở. Sử dụng hiệu quả các công cụ về giá, thuế trong quản lý đất đai nhằm khắc phục tình trạng đầu cơ, tham nhũng, lãng phí: Về quản lý đất đai; Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất; Thu hồi đất sử dụng vào mục đích kinh tế; Quyền của người sử dụng đất; Về tài chính đất đai, giá đất; Về thực hiện các quyền của người sử dụng đất; Các quy định sử dụng chế độ sử dụng đất…

***3.2.3.3 Chính sách tiền tệ-tín dụng***

* *Chính sách về hạn mức cho vay nhà ở*

Đổi mới cơ chế tín dụng để tạo điều kiện mở rộng tín dụng đối với các thành phần kinh tế, đáp ứng nhu cầu vốn vay có hiệu quả, kể cả đối với dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở. Cơ chế cho vay hiện áp dụng chủ yếu theo quy định tại các văn bản quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng; Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005. Từ ngày 15-3-2017, các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài sẽ thực hiện cho vay theo quy định mới tại Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, nhằm khắc phục các bất cập đã nảy sinh trong quá trình thực hiện Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN. Cơ chế tín dụng được áp dụng bình đẳng đối với các loại hình doanh nghiệp và thành phần kinh tế, phù hợp với nguyên tắc của cơ chế thị trường, có sự quản lý của Nhà nước, tiếp cận thông lệ quốc tế.

* *Chính sách về lãi suất*

Có rất nhiều quyết định về lãi suất có tác động đến thị trường nhà ở. Thủ tướng Chính phủ đã quyết định mức lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo đó, mức lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định áp dụng trong năm 2016 và năm 2017 đối với dư nợ của các khoản cho vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định tại Nghị định 100 là 5%/năm, mức lãi cho vay này tăng 0,2%/năm so với năm ngoái.

* + - 1. ***Chính sách tài chính trong phát triển thị trường nhà ở***

Một số văn bản về tài chính đất đai, nhà ở như Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/09/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/06/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Nguồn thu Ngân sách Nhà nước từ đất đai gồm từ các loại phí, thuế, tiền sử dụng đất, riêng đối với thuế chuyển quyền sử dụng đấtsẽ được thay thế bằng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất: Về giá quyền sử dụng đất; Về thuế đất đai, nhà ở; Về chính sách tài chính vĩ mô.

*- Chính sách về giá*

Quy định về giá đất hiện nay theo giá thị trường để áp dụng khi nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế chuyển nhượng nhà ở rất khó xác định, gây khó khăn cho nhà đầu tư. Mặt khác, giá đất năm sau thường biến động tăng hơn năm trước, trong khi công tác giải phóng mặt bằng thường kéo dài (thời điểm nhà đầu tư được bàn giao đất thường cách xa so với thời điểm ứng tiền chi trả đền bù) dẫn đến giá đất để tính thu tiền sử dụng đất và giá bồi thường, hỗ trợ về đất được duyệt làm căn cứ để khấu trừ tiền đền bù hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp không cùng mặt bằng dẫn đến các chủ đầu tư thắc mắc, kiến nghị.

*- Chính sách thuế*

Chính sách thuế nhà ở phải đảm bảo yêu cầu phù hợp với thông lệ quốc tế, trong điều kiện hội nhập, điều này đòi hỏi Việt Nam phải thực hiện các cam kết về chính sách trong đó có chính sách thuế. Chính sách thuế phải phù hợp với các chính sách khác liên quan đến nhà ở và thị trường nhà ở như chính sách đất đai, chính sách về giao thông, quy hoạch…Chính sách thuế nhà ở tạo nguồn thu cho Ngân sách nhà nước, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô trong đó có ổn định thị trường nhà ở; Kiểm soát việc sử dụng nhà ở, chính sách thuế đã phục vụ tốt yêu cầu kiểm kê, kiểm soát đối với nhà ở…

***3.2.3.5 Chính sách doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh nhà ở***

Luật doanh nghiệp 2014 và các văn bản hướng dẫn quy định, kinh doanh BĐS nhà ở là lĩnh vực kinh doanh có điều kiện. Luật Đầu tư năm 2014; Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành là những cơ sở pháp lý quan trọng cho các chủ thể kinh tế muốn tham gia vào thị trường bất động sản nhà ở. Để khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư sản xuất, kinh doanh, bao gồm cả đầu tư kinh doanh BĐS nhà ở cho phù hợp với chiến lược và quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng được ban hành với nội dung Nghị định này quy định chi tiết một số nội dung thi hành Luật Xây dựng năm 2014 về quản lý dự án đầu tư xây dựng, gồm: Lập, thẩm định, phê duyệt dự án; thực hiện dự án; kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng; hình thức và nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng…

**3.3 Đánh giá chính sách phát triển thị trường nhà ở**

***3.3.1 Đánh giá theo tiêu chí đánh giá chính sách***

***3.3.1.1 Tính phù hợp***

Các mục tiêu của chính sách phát triển thị trường nhà ở nằm trong một hệ thống thống nhất có liên quan chặt chẽ với nhau, các mục tiêu cấp thấp là phương tiện để đạt được mục tiêu cấp cao hơn. Đối với chính sách phát triển thị trường nhà ở bước đầu đã đảm bảo được sự phù hợp giữa các bậc mục tiêu khác nhau, cũng như sự phù hợp ngay trong các mục tiêu cùng cấp. Thêm vào đó, chính sách phát triển thị trường nhà ở hiện nay cũng có những sửa đổi đáng kể để phù hợp với các chính sách phát triển khác, cũng như phù hợp với quá trình hội nhập quốc tế.

***3.3.1.2 Tính hệ thống***

Lĩnh vực nhà ở có liên quan đến nhiều lĩnh vực khác như: quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng, tài chính..., trong đó mỗi một lĩnh vực lại thuộc chức năng quản lý của một cơ quan Nhà nước khác nhau. Do đó, các quy định về nhà ở mặc dù đã được ban hành nhưng vẫn chưa đồng bộ, chưa thống nhất và còn gây nhiều khó khăn cho hoạt động kinh doanh nhà ở của các doanh nghiệp. Trong Luật Nhà ở hiện hành còn thiếu vắng nhiều quy định về các định chế tài chính đóng vai trò quyết định cho việc thúc đẩy phát triển thị trường nhà ở như: Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ đầu tư tín thác bất động sản...Luật cũng chưa có các quy định về huy động vốn cho phát triển nhà ở tái định cư, về sự tham gia và vai trò của các tổ chức tín dụng, hợp tác xã nhà ở trong phát triển nhà ở. Vì vậy, việc nghiên cứu, bổ sung các quy định có liên quan đến tài chính cho phát triển nhà ở, đặc biệt là tài chính cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thương mại và nhà ở tái định cư vào Luật Nhà ở để hỗ trợ cho việc phát triển nhà ở là hết sức cần thiết.

***3.3.1.3 Tính minh bạch***

Hiện nay, Luật Nhà ở cũng chưa có quy định cụ thể để điều tiết thị trường nhà ở nhằm bảo đảm cho thị trường nhà ở phát triển cân bằng, đặc biệt là điều tiết về giá cả, các phân khúc nhà ở, các loại nhà ở và quản lý chặt chẽ hoạt động kinh doanh bất động sản nên vẫn còn xảy ra tình trạng mất cân bằng giữa các loại nhà ở, giá cả nhà ở vẫn cao hơn so với thực tế, người có nhu cầu thực sự về chỗ ở thì không có khả năng tạo lập nhà ở, trong khi những người tham gia đầu tư thì lại có điều kiện thực hiện đầu tư làm cho giá nhà ở tăng quá cao vì phải qua nhiều khâu trung gian. Luật Nhà ở cũng chưa có quy định cụ thể về việc cung cấp các thông tin có liên quan trong lĩnh vực nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung như: thông tin về quy hoạch, chính sách, các dự án, thông tin về giá cả….nên các doanh nghiệp, các nhà đầu tư và những người tham gia mua bán, cho thuê nhà ở vẫn còn thiếu nhiều thông tin, gây khó khăn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến thị trường nhà ở phát triển không minh bạch, không lành mạnh và thiếu bền vững.

***3.3.1.4 Tính hiệu lực của chính sách***

Tính hiệu lực của chính sách là so sánh giữa mục tiêu của chính sách và sự thực hiện. Mục tiêu tổng thể của chính sách phát triển thị trường nhà ở là đảm bảo công bằng xã hội, đảm bảo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và điều tiết vĩ mô nền kinh tế-xã hội. Từ đây, chúng ta có thể đi vào xem xét việc thực hiện các mục tiêu của chính sách đề ra: Thứ nhất, về mục tiêu đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Thứ hai, mục tiêu đảm công bằng xã hội. Ba là, mục tiêu cụ thể của chính sách là kiểm soát thị trường, tình hình sử dụng đất. Thứ tư, mục tiêu cụ thể khác của chính sách là hạn chế đầu tư và khuyến khích sử dụng nhà ở tiết kiệm, hiệu quả…

Như vậy, có thể thấy tính hiệu lực của chính sách phát triển thị trường nhà ở hiện nay chưa cao, và điều này muốn nói mục tiêu của chính sách chưa được thực hiện đầy đủ, nên trong thời gian tới cần có những giải pháp để tăng cường việc đạt mục tiêu của chính sách phát triển thị trường nhà ở, nhất là những mục tiêu hiện nay chưa thực hiện được, hoặc thực hiện nhưng ở mức thấp.

***3.3.1.5 Tính hiệu quả***

Đây chính là việc so sánh giữa đầu ra và đầu vào của chính sách. Có thể nói hiệu quả của chính sách phát triển thị trường nhà ở hiện nay còn thấp, tính hiệu quả được thể hiện bằng các kết quả mà chính sách đem lại cho các tầng lớp dân cư dễ gặp rủi ro trong thị trường nhà ở chưa cao. Hiệu quả của các chính sách được đánh giá bằng kết quả chăm lo về nhà ở cho người nghèo và người thu nhập thấp của toàn xã hội. Tính hiệu quả còn thể hiện ở thái độ đối với người nhập cư, người phải tái định cư.

***3.3.1.6 Tính công bằng***

Tiêu chí này được biểu thị bằng các chỉ tiêu về tổng quỹ nhà và tình trạng phân bổ nhà ở của các tầng lớp xã hội. Tính công bằng còn thể hiện ở sự bình đẳng của mọi người dân trước cơ hội có nhà, khả năng điều tiết, hỗ trợ từ tầng lớp có thu nhập cao cho tầng lớp có thu nhập thấp. Xu hướng “phân kỳ” tức là khoảng cách giàu nghèo càng lớn trong thu nhập giữa các tầng lớp dân cư là xu hướng phổ biến và tự nhiên trong nền kinh tế thị trường. Nghĩa là nếu thiếu sự can thiệp của Nhà nước bằng các chính sách và hệ thống quản lý thì tình trạng bất công xã hội nói chung và trong lĩnh vực nhà ở nói riêng là ngày càng trầm trọng. Chính sách quản lý tốt là chính sách phải phát triển nhà ở phục vụ cho tầng lớp trung lưu…

***3.3.1.7 Tính khả thi***

Tính khả thi của chính sách phát triển thị trường nhà ở biểu hiện ở kết quả góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển đô thị của nó. Trực tiếp nhất là tác động của chính sách nhà ở tới mỹ quan kiến trúc và môi trường sống của người dân đô thị, thỏa mãn mục tiêu sống tốt trong các mục tiêu phát triển bền vững của đô thị. Tính khả thi thể hiện cụ thể ở mục tiêu và phương pháp quy hoạch cải tạo và phát triển nhà ở trong đô thị. Như vậy, tính khả thi của chính sách phát triển thị trường nhà ở phải được đánh giá bằng môi trường sống tại nơi ở của người dân, trong đó cảnh quan là một phần môi trường sống.

**3.3.2 Những kết quả đã đạt được của chính sách phát triển thị trường nhà ở trong những năm qua**

- Hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường nhà ở đã và đang dần được hoàn thiện...

- Thị trường nhà ở phát triển, hàng hóa nhà ở ngày càng đa dạng, từng bước đáp ứng nhu cầu về nhà ở của nhân dân.

- Thị trường nhà ở hình thành đã tạo điều kiện để giá cả nhà ở và phương thức giao dịch nhà ở được thực hiện theo cơ chế thị trường, từ đó khắc phục được cơ chế bao cấp trong phát triển thị trường nhà ở.

- Thị trường nhà ở phát triển đã tác động tích cực tới sự phát triển của các ngành kinh tế khác như sản xuất vật liệu xây dựng, trang trí nội thất…

- Các chủ thể tham gia thị trường nhà ở từng bước được hình thành và phát triển mạnh mẽ đã góp phần phát triển thị trường nhà ở.

**3.3.3 Những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân**

***\*Những tồn tại, hạn chế***

Thứ nhất, sự bất cập trong cơ chế, chính sách phát triển nhà ở

Thứ hai, sự thiếu đồng bộ giữa các quy định về nhà ở với các quy định về đất đai, đầu tư, quy hoạch và tài chính

Thứ ba, giá nhà ở tăng cao gây ảnh hưởng không tốt đến việc tạo lập về chỗ ở của người dân

Thứ tư, tình trạng mất cân đối về tỷ trọng các loại nhà ở, khoảng cách về điều kiện ở của người dân ngày càng chênh lệch cao

Thứ năm, sự thiếu đồng bộ trong chính sách đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực nông thôn

Thứ sáu, mô hình tổ chức phát triển nhà ở chưa đáp ứng được yêu cầu trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước

Thứ bẩy, hệ thống tài chính nhà ở còn thiếu đồng bộ

Thứ tám, các thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở còn rườm rà, phức tạp.

Thứ chín, cơ cấu, bộ máy tổ chức quản lý nhà nước về nhà ở còn nhiều hạn chế.

Thứ mười, việc kiểm tra, thanh tra và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở chưa được thực hiện thường xuyên và triệt để…

**\* Nguyên nhân**

Hệ thống chính sách phát luật điều chỉnh thị trường nhà ở từ công tác lập dự án, đầu tư xây dựng, giao dịch nhà ở đến quản lý, sử dụng nhà ở chậm được hoàn thiện, còn chồng chéo; Chính sách phát triển thị trường nhà ở chưa thật sự phù hợp, vai trò nhà nước trong kiểm soát và điều tiết thị trường nhà ở thông qua thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp chưa hiệu quả; Chính sách thuế, phí liên quan đến nhà ở chưa thực sự là công cụ góp phần công khai, minh bạch và điều tiết thị trường, hạn chế đầu cơ; Hệ thống thông tin, dự báo về thị trường nhà ở không thống nhất, thiếu tin cậy gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước, cũng như đảm bảo tính công khai, minh bạch của thị trường nhà ở. Công tác quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở còn nhiều bất cập, chưa phát huy được vai trò của nhà nước trong việc định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường, bảo đảm thị trường nhà ở hoạt động một cách ổn định, lành mạnh; Nhà nước chưa thể hiện được vai trò chủ động tham gia thị trường với tư cách chủ sở hữu đất đai và nhiều nhà ở để chủ động điều tiết thị trường nhà ở theo quy luật cung cầu; Nhà nước chưa phát huy được vai trò định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường nhà ở…

**3.3.4 Những vấn đề đặt ra đối với chính sách phát triển thị trường nhà ở những năm tới**

Phát triển thị trường và chính sách phát triển thị trường nhà ở phải đồng bộ với việc phát triển các loại hình thị trường trong tổng thể nền kinh tế thị trường. Phát triển thị trường và chính sách phát triển thị trường nhà ở là một quá trình…Chính sách phát triển thị trường nhà ở cần đảm bảo các yếu tố giải trình, minh bạch, khả thi, tính ổn định và tính chế tài của chính sách. Vì vậy, một yêu cầu đặt ra là cần phải nghiên cứu và ban hành những chính sách đảm bảo yêu cầu trên. Bên cạnh đó, cần phải tăng cường khả năng quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở theo tín hiệu của thị trường, nâng cao năng lực của các cơ quan quản lý về nhà ở. Vì vậy, cùng với việc nâng cao chất lượng các chính sách phải cần nâng cao chính các cơ quan ban hành chính sách, cơ quan quản lý và phát triển thị trường nhà ở…

**CHƯƠNG 4: CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở VIỆT NAM**

**4.1 Bối cảnh trong nước và quốc tế ảnh hưởng tới chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam**

***4.1.1 Những nhân tố mới ảnh hưởng tới chính sách phát triển thị trường nhà ở***

4.1.1.1 Những thuận lợi

4.1.1.2 Những khó khăn

4.1.1.3 Dự báo nhu cầu nhà ở

**4.2 Mục tiêu, quan điểm hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở**

**4.2.1 Mục tiêu hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở**

Phát triển thị trường nhà ở ổn định, vững chắc, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ; đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ, bảo đảm thị trường nhà ở hoạt động hiệu quả và trở thành thị trường quan trọng, kết nối thông suốt với các thị trường khác của nền kinh tế. Hoàn thiện cơ chế chính sách liên quan đến thị trường nhà ở, ban hành đầy đủ văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, thuế, tài chính, tín dụng, nhà ở, kinh doanh nhà ở...

Mục tiêu cuối cùng của chính sách phát triển thị trường nhà ở là đảm bảo công bằng xã hội và giúp Nhà nước quản lý, điều tiết vĩ mô nền kinh tế.

**4.2.1 Quan điểm hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở**

4.2.1.1 Nhà nước chỉ làm và phải làm những gì thị trường nhà ở không làm được;

4.2.1.2 Chính sách phát triển thị trường nhà ở phải phù hợp với điều kiện đất nước và thông lệ quốc tế;

4.2.1.3 Chính sách phát triển thị trường nhà ở chỉ phát huy được vai trò khi cónhững người hoạch định và thực thi có tâm, có tầm;

4.2.1.4 Xây dựng và quản lý thị trường nhà ở phát triển bền vững, phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.

**4.3 Các giải pháp hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở**

***4.3.1. Hoàn thiện chính sách hàng hóa nhà ở***

Giải pháp xây dựng nhà ở Việt Nam cần hướng tới tiêu chí giảm giá thành để những người dân có thu nhập thấp và trung bình có thể tiếp cận được. Vì vậy, hệ thống các tiêu chí đánh giá cần được điều chỉnh, bổ sung theo định kỳ. Việc tham khảo có chọn lọc các kinh nghiệm của các quốc gia trên thế giới là việc làm cần thiết để thiết lập hệ thống tiêu chí riêng, phù hợp với điều kiện phát triển của Việt Nam.

***4.3.2. Hoàn thiện các chính sách về cung nhà ở***

*4.3.2.1 Chính sách quy hoạch và kiến trúc nhà ở*

Quy hoạch tổng thể phát triển nhà ở phải gắn ngay công tác quy hoạch xây dựng và dựa trên chiến lược định hướng phát triển nhà ở quốc gia, Nhà nước chỉ định hướng trong quy hoạch, không áp đặt chủ quan. Trong công tác quy hoạch nên tham vấn ý kiến của cộng đồng, chủ đầu tư. Cần huy động sự tham gia của cộng đồng vào cải tạo điều kiện sống tại chỗ và cải thiện cơ sở hạ tầng. Tăng cường phát triển các thành phố vệ tinh, các thị xã, thị trấn lân cận để tránh sức hút quá mạnh của các dòng di cư từ nông thông vào đô thị lớn gây ra sự quá tải của các khu đô thị nhà ở. Phân tích các đối tượng sử dụng nhà, NCS thấy rằng chỉ có phát triển nhà chung cư mới có thể được coi là chủ yếu để giải quyết nhu cầu nhà ở của đại đa số tầng lớp nhân dân trong xã hội.

*4.3.2.2. Chính sách đất đai phát triển nhà ở*

Tiền đề cho quá trình phát triển thị trường nhà ở có thể nói là chính sách đất đai, chính sách đất đai phù hợp, thông thoáng là “điều kiện cần” thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển. Ngược lại, chính sách đất đai chưa phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội sẽ kìm hãm quá trình phát triển của thị trường nhà ở nói riêng, toàn nền kinh tế nói chung. Nhằm hỗ trợ phát triển thị trường nhà ở Việt Nam, chính sách đất cần sửa đổi một số nội dung sau:Về chế độ sở hữu đất đai; Về chế độ giao đất, cho thuê đất; Về cung cấp “đất sạch” cho các đơn vị, doanh nghiệp thực hiện dự án; Giá quyền sử dụng đất; Xây dựng giá đất ban hành của Nhà nước theo sát giá thị trường; Đảm bảo quyền bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài; Tạo quỹ đất phát triển dự án nhà ở; Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…

***4.3.3.Hoàn thiện chính sách đối với cầu nhà ở***

Hệ thống các công cụ quản lý vĩ mô tác động và điều tiết các hoạt động trên thị trường nhà ở sẽ phải được sử dụng, trong đó công khai thông tin nhằm lành mạnh hoá các giao dịch được xem là vấn đề cốt lõi.

Luật đăng ký BĐS nói chung và nhà ở nói riêng cần được nghiên cứu ban hành. Lý luận và kinh nghiệm quốc tế và thực tiễn Việt Nam đã chỉ ra rằng, BĐS nhà ở cần phải được đăng ký. Chỉ khi được đăng ký, nhà ở mới có được những giá trị phái sinh. Một trong những giá trị phái sinh là tạo ra nguồn vốn. Vì vậy, cần nghiên cứu, ban hành luật này. Cần sớm hoàn thiện khung pháp lý về nhà ở đảm bảo đồng bộ, thống nhất. Xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật để dễ dàng chuyển nhà ở thành vốn đấu tư, tạo hệ thống đăng ký nhà ở thống nhất, công khai hóa hoạt động kinh doanh nhà ở.

***4.3.4. Hoàn thiện chính sách giá cả***

*4.3.4.1. Chính sách giá cả với nhà ở thương mại*

Luật Nhà ở 2014 có rất nhiều quy định về việc phát triển nhà ở xã hội nhưng lại chưa có quy định về phát triển nhà ở thương mại giá rẻ. Nhà ở thương mại giá rẻ đóng vai trò rất quan trọng trong giai đoạn hiện nay, đặc biệt khi nguồn lực, năng lực đầu tư nhà ở xã hội còn hạn chế. Nhà ở thương mại giá rẻ được bán theo cơ chế thị trường như hiện nay sẽ đóng vai trò quan trọng đáp ứng nhu cầu của một lực lượng đông đảo dân số. Nhà nước, cần ban hành tiêu chuẩn kỹ thuật riêng cho nhà ở thương mại giá rẻ, cơ chế ưu đãi vượt trội về tài chính, tín dụng và thuế cho người mua nhà và các tổ chức phát triển nhà ở thương mại giá rẻ. Nhà nước cần hỗ trợ về lãi suất ưu đãi người mua nhà để họ có thể tự tin tiếp cận với sản phẩm nhà ở thương mại giá rẻ.

*4.3.4.2. Chính sách giá cả với nhà ở xã hội*

Giá nhà ở xã hội do Chủ đầu tư tự xây dựng dựa trên tính toán chi phí thực tế, sau đó các cơ quan chức năng sẽ thẩm định lại. Thực tế này đòi hỏi cần có cơ chế, chính sách phù hợp hơn để tạo ra nguồn cung nhà ở có giá rẻ, đáp ứng yêu cầu bức thiết về nhà ở hiện nay. Theo cơ chế chính sách hiện nay là giá nhà do các chủ đầu tư phải tính toán để trình phê duyệt, nên phải xin và cho, như thế sẽ không tạo môi trường kinh doanh cạnh tranh bình đẳng. Rất khó kiểm soát việc xin – cho. Nhà nước nên chuyển sang cách làm mới, không có cơ chế xin - cho mà để thị trường tự cạnh tranh. Toàn bộ tiền miễn thuế, miễn tiền sử dụng đất… để hỗ trợ cho người có nhu cầu mua nhà ở xã hội thực sự, không phải hỗ trợ cho bên bán nhà.

***4.3.5. Hoàn thiện chính sách hỗ trợ, điều tiết thị trường nhà ở***

*4.3.5.1. Chính sách về nhà ở hình thành trong tương lai*

Giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai thường hấp dẫn cho các nhà đầu tư, vì người đầu tư có vốn đóng góp trước sẽ được mua nhà với giá rẻ, chủ đầu tư phát triển dự án huy động được nguồn vốn cần thiết chủ yếu từ nguồn vốn tiết kiệm trong dân và chiếm đa số trong tổng giao dịch trên thị trường (khoảng 60% đến 70%). Nhà nước sớm có hành lang pháp lý cho loại giao dịch này, nhất là công khai thông tin trung thực cho dự án, các biện pháp chế tài hợp lý, chứng khoán nhà ở cho phần góp vốn thay cho hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

*4.3.5.2.Chính sách đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án nhà ở*

Nhà nước chịu trách nhiệm thu hồi đất, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và hình thành quỹ đất, sau đó giao đất hoặc cho các tổ chức và cá nhân thuê đất sử dụng vào các mục đích đã được xác định theo ý chí của Nhà nước. Hiện nay, đa số các dự án nhà ở được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo cơ chế “xét duyệt” hoặc giao (cho thuê) chỉ định. Với mục tiêu nhằm minh bạch hóa thị trường nhà ở, tạo sân chơi lành mạnh và công bằng cho các nhà đầu tư, nên đẩy mạnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất trong giao đất và cho thuê đất, đấu thầu các dự án đầu tư kinh doanh nhà ở. Điều này có ý nghĩa đối với việc giảm tiêu cực, tham nhũng trong đất đai, thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia và tăng thu cho NSNN.

*4.3.5.3. Chính sách vốn cho thị trường nhà ở*

Cần nhanh chóng triển khai nhiều chính sách về các công cụ tài chính cho thị trường nhà ở nhằm đảo bảo nguồn lực tài chính cho các doanh nghiệp đầu tư phát triển dự án nhà ở, tiếp tục hoàn thiện các chính sách đồng bộ với việc hình thành các công cụ tài chính cho thị trường nhà ở. Cụ thể:

- Tăng cường vốn tín dụng trung và dài hạn cho thị trường nhà ở thông qua thu hút vốn tín dụng từ các nguồn nước ngoài, xây dựng thị trường mua bán nợ để giúp các ngân hàng thương mại có được nguồn vốn trung và dài hạn;

- Phát triển mô hình chứng khoán hóa nhà ở

- Thực hiện các nghiệp vụ REPO **(Repurchase Order)**;

- Phát triển nguồn vốn thông qua quỹ đầu tư tín thác nhà ở…

*4.3.5.4.Chính sách thuế đối với nhà ở và các giao dịch về nhà ở*

Một số giải pháp đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với nhà ở tại Việt Nam như sau:

- Đổi mới thuế sở hữu (thuế sử dụng) nhà ở;

- Bổ sung sắc thuế giá trị đất tăng thêm;

- Hoàn thiện các sắc thuế thu nhập đối với chuyển nhượng nhà ở;

- Thuế giá trị gia tăng đối với nhà ở;

- Thay thế lệ phí trước bạ bằng Luật thuế đăng ký tài sản…

*4.3.5.5.Chính sách đầu tư nhà nước cho các dự án nhà ở*

Trên cơ sở dự báo, cần phát triển các chính sách đầu tư thích hợp vào thị trường nhà ở nhằm phát triển các sản phẩm nhà ở đúng định hướng, đúng chiến lược và mục tiêu đề ra, đồng thời đáp ứng các yêu cầu thiết yếu của thị trường, cũng như tạo điều kiện thuận mang lại lợi nhuận cho các nhà đầu tư, góp phần phát triển sôi động thị trường nhà ở.

*4.3.5.6 Chính sách kiện toàn các sàn giao dịch BĐS nhà ở và thông tin về thị trường về thị trường nhà ở*

- *Chính sách kiện toàn các sàn giao dịch BĐS nhà ở:*

Pháp luật cần quy định các biện pháp, chế tài cụ thể để kiện toàn hoạt động của sàn giao dịch BĐS nhà ở hiện nay. Yêu cầu các chủ đầu tư phải công khai thông tin nhà ở trên trang web điện tử hoặc tại văn phòng công ty, văn phòng cơ quan quản lý nhà địa phương. Cần áp dụng những hình thức phạt vi phạm nếu chủ đầu tư không công khai thông tin, công khai thiếu thông tin hoặc công khai thông tin sai lệch.

*- Chính sách về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về thị trường nhà ở:*

Việc xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường nhà ở là cần thiết phải triển khai, mục tiêu cuối cùng là thiết lập được hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường nhà ở đồng bộ, thống nhất từ Trung ương đến địa phương, có độ tin cậy phục vụ kịp thời công tác quản lý Nhà nước của Chính phủ, của các Bộ, Ngành, địa phương có liên quan, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế-xã hội và yêu cầu chính đáng của các tổ chức, cá nhân trong xã hội. Nghiên cứu và áp dụng hệ thống phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu về thị trường nhà ở ở tầm cỡ Quốc gia.

***4.3.6. Hoàn thiện kiểm tra, giám sát và đánh giá sự thực hiện chính sách phát triển thị trường nhà ở***

Hàng năm, cơ quan chức năng đã tổ chức kiểm tra theo chuyên đề, hoặc kết hợp kiểm tra nắm tình hình chung, công tác kiểm tra cũng thực hiện thông qua các kênh thông tin đại chúng. Cùng với kiểm tra, trong công tác giám sát đánh giá cũng bước đầu được thực hiện có hiệu quả, các địa phương đã thực hiện thống kê, xây dựng cơ sở dữ liệu, kết quả thực hiện chính sách, có phân công trách nhiệm các cấp, các ngành và huy động được sự tham gia của các tổ chức đoàn thể trong việc giám sát thực hiện chính sách…Để nâng cao hiệu quả thực hiện chính sách, công tác kiểm tra, giám sát đánh giá cũng cần từng bước đổi mới phù hợp. Cụ thể như sau:

- Phải có được hệ thống chỉ số, thông tin báo cáo hợp lý ở từng cấp và có phương pháp thu thập thông tin khoa học để có thể thu thập đầy đủ thông tin một cách trung thực nhất. Cần phải làm rõ cho các cấp, các ngành, các địa phương hiểu rõ hơn chất lượng và hiệu quả của việc thực hiện chính sách và đo lường mức độ tiến bộ của hệ thống chính sách.

- Đổi mới về phương thức theo dõi giám sát, xác định đối tượng, cần đơn giản, phân cấp triệt để cho địa phương. Thống nhất quy trình xác định đối tượng chính sách theo trật tự nhất định. Quy trình xác định đối tượng cần phải đảm bảo tính đồng thuận của cộng đồng. Từng bước hoàn thiện quy trình quản lý đối tượng theo hồ sơ, danh sách thông qua hệ thống máy tính, hạn chế quản lý thủ công như hiện nay. Để hoàn thiện được các quy trình quản lý này đòi hỏi cần tăng cường cán bộ cho cấp cơ sở, đào tạo nâng cao nghiệp vụ chuyên môn, kỹ năng và đặc biệt là đầu tư trang thiết bị máy tính hiện đại, với phần mềm hợp lý cho cấp cơ sở.

- Tăng cường sự tham gia của người dân vào quá trình chính sách, nhất là việc xác định đối tượng chính sách, đảm bảo tính công khai minh bạch.

- Duy trì chế độ thông tin báo cáo trung thực và đầy đủ. Cần thiết lập chế độ thông tin báo cáo định kỳ hàng tháng, hàng quý và hàng năm từ cấp cơ sở…