**ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ**

------------------------

**NGUYỄN VIỆT DŨNG**

**CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN**

**TRƯỜNG NHÀ Ở VIỆT NAM**

**CHUYÊN NGÀNH: KINH TẾ CHÍNH TRỊ**

**MÃ SỐ: 62.31.01.02**

**TÓM TẮTLUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ CHÍNH TRỊ**

**Hà Nội, 2018**

# MỞ ĐẦU

## 1.Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm vừa qua, Nhà nước ta đã hoạch định và thực thi chính sách phát triển thị trường nhà ở nhằm khắc phục các khuyết tật, phát huy các ưu việt, định hướng và đẩy nhanh sự phát triển của thị trường này. Điều đó đã góp phần đáng kể vào sự phát triển của thị trường nhà ở Việt Nam, đáp ứng lợi ích của nhiều doanh nghiệp, nhu cầu nhà ở của người dân, góp phần phát triển kinh tế - xã hội…Tuy nhiên, thị trường nhà ở nước ta còn bộc lộ nhiều hạn chế, phát triển thiếu lành mạnh và không bền vững. Cụ thể,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 đa số người dân vẫn tiếp cận rất khó khăn với nhà ở. 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 BĐS 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.

Hệ lụy của sự bất ổn ở thị trường nhà ở không đơn thuần tác động tiêu cực tới các chủ thể trực tiếp tham gia thị trường, mà còn ảnh hưởng đến quá trình đô thị hóa, đến phát triển hạ tầng giao thông, đến quy hoạch tổng thể kinh tế-xã hội, phân hóa giàu nghèo, bảo đảm an sinh xã hội…và xa hơn, nó tác động đến sự phát triển bền vững của đất nước trong dài hạn. 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? Nhà nước cần phải hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở như thế nào?...Đó là những câu hỏi lớn cần sớm được trả lời.

Xuất phát từ yêu cầu thực tiễn cấp thiết và góp phần trả lời những câu hỏi 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 và nhiệm vụ nghiên cứu của luận án**

***2.1 Mục tiêu nghiên cứu***

Mục tiêu của luận án là làm rõ những kết quả và hạn chế của Chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam tác động vào sự phát triển nhanh, ổn định, hiệu quả và đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể chủ yếu trên thị trường nhà ở. Trên cơ sở đó, luận án đưa ra các đề xuất nhằm hoàn thiện chính sách phát thị trường nhà ở Việt Nam trong thời gian đến năm 2025, tầm nhìn 2035.

***2.2 Nhiệm vụ nghiên cứu***

*Thứ nhất*, hoàn thiện và làm mới những vấn đề lý luận về chính sách phát triển thị trường nhà ở dưới góc độ Kinh tế chính trị.

*Thứ hai*, vận dụng những lý luận và kinh nghiệm thực tiễn để phân tích thực trạng chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam. Từ đó, đánh giá ưu nhược điểm của chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam.

*Thứ ba*, phân tích bối cảnh trong nước và quốc tế tác động đến thị trường nhà ở, 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**

***3.1 Đối tượng nghiên cứu***

Luận án nghiên cứu chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam dưới góc độ Kinh tế chính trị.Chính sách phát triển thị trường nhà ở là công cụ can thiệp của nhà nước vào thị trường, nhằm khắc phục các khuyết tật của thị trường và thực hiện định hướng phát triển của nhà nước. Luận án nghiên cứu không chỉ những ưu việt, những khuyết tật của thị trường nhà ở, mà cả những ưu việt và những khuyết tật của chính sách nhà nước. Từ đó, luận án nghiên cứu chính sách nhà nước phải như thế nào để tương hợp với thị trường, phát triển thị trường nhà ở nhanh, ổn định, hiệu quả và đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể.

***3.2 Phạm vi nghiên cứu***

- Về nội dung: Luận án chỉ nghiên cứu chính sách của Nhà nước trung ương (chính sách của Chính phủ, Quốc hội, các Bộ, Ngành) tác động đến thị trường nhà ở tại các đô thị lớn; không nghiên cứu chính sách phát triển thị trường nhà ở của các địa phương. Mặc dù thị trường nhà ở có quan hệ chặt chẽ với thị trường đất đai và các bất động sản khác nhưng luận án này không nghiên cứu thị trường đất đai và thị trường bất động sản.

- Về không gian: Luận án tập trung nghiên cứu chính sách phát triển thị trường nhà ở trên địa bàn các đô thị lớn. Luận án không nghiên cứu thị trường nhà ở khu vực nông thôn. Luận án cũng không nghiên cứu những chính sách liên quan đến thị trường nhà ở phi chính thức.

- Về thời gian: Luận án nghiên cứu các chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam kể từ khi Luật nhà ở năm 2005 - 2017, đề xuất giải pháp hoàn thiện chính sách đến năm 2025, tầm nhìn 2035.

## 4. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp thu thập thông tin, dữ liệu;

- Phương pháp điều tra, khảo sát thực tế;

- Phương pháp trừu tượng hóa khoa học;

- Phương pháp phân tích-phương pháp tổng hợp;

- Phương pháp lô gic-phương pháp lịch sử;

- Phương pháp thống kê

**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:**

Hoàn thiện và làm rõ hơn những vấn đề lý luận về chính sách phát triển thị trường nhà ở trong bối cảnh mới. Để phát triển thị trường nhà ở, chính sách nhà nước không chỉ phải tạo lập những điều kiện cần thiết, khắc phục những khuyết tật và định hướng cho sự phát triển thị trường này, mà điều quan trọng là phải đảm bảo sự hài hòa lợi ích của các chủ thể trên thị trường.

**\* Về thực tiễn:**

Sử dụng lý luận về chính sách phát triển thị trường nhà ở để phân tích thực trạng chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam. Từ đó, luận án đánh giá chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam, chỉ ra những ưu điểm, những hạn chế và những vấn đề đặt ra cho 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 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? Chính sách phát triển thị trường nhà ở cần được hoàn thiện như thế nào để khắc phục những bất cập đó, thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển?

## 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 các công trình 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 về nhà ở và thị trường nhà ở**

Khi nghiên cứu nhà ở và thị trường nhà ở, hầu hết các công trình khoa học đã sử dụng hướng tiếp cận cấu trúc chức năng. Với cách tiếp cận này, nhà ở luôn được xem xét trong mối liên quan chặt chẽ với môi trường sống xung quanh, với tư cách một tổng thể bao gồm nhà ở, môi trường sống xung quanh với một hệ thống dịch vụ, cơ sở hạ tầng đô thị…Trong lĩnh vực nhà ở, Nhà nước có vai trò tạo điều kiện tối ưu cho một hệ thống thị trường nhà ở phát triển mạnh mẽ. Jingchun Lin (2011) đã chỉ ra lịch sử phát triển của nhà ở giá rẻ, giá hợp lý cho thấy rằng các nước phương Tây và các nước châu Á ở trong các trạng thái khác nhau và không thể cùng thực hiện những chính sách tương tự nhau. James E. Wallace (1995) đã phân tích khoảng cách nhà ở giá rẻ ở Mỹ bằng cách tập trung vào sự hỗ trợ tài chính liên bang và các quy định của các cơ quan hoạt động “Vì lợi nhuận và phi lợi nhuận” Sirmans and Mecphenson (2003). Ronald Buye (2014) đã nghiên cứu các chiến lược có thể được áp dụng để cung cấp đủ nhà ở với giá cả phải chăng cho người có thu nhập thấp. Moraznawati, M.S (2013) cho rằng, các chính sách nhà ở quốc gia cần hướng tới mục tiêu, tất cả mọi người không phân biệt chủng tộc đều có thể sở hữu một ngôi nhà dù họ thuộc nhóm thu nhập cao, trung bình hay thấp. 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. Ngân hàng thế giới có các nghiên cứu về quyền sở hữu bất động sản trong đó có *Land Policy.*

Nghiên cứu của Trần Kim Chung (2015), *Thị trường bất động sản Việt Nam: Nhìn lại 10 năm để định hướng tương lai,* đã đưa ra những đánh giá về thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam trong giai đoạn 2004-2014.

Bên cạnh những nghiên cứu khái quát trên về thị trường nhà, đất, một số tác giả nước ngoài cũng đã có những nghiên cứu chuyên sâu về các hoạt động tài chính trong thị trường bất động sản như W.B Brueggenmam, J.D Fisher (1997), với nghiên cứu *Financial issues and Real Estate Investment* đã nêu ra những vấn đề cần lưu ý trong lĩnh vực tài chính và đầu tư bất động sản ở Mỹ. Các tác giả John B. Corgel, David C. Ling, Halbert C. Smith (2001), *Real Estate Perspectives: An Introduction to Real Estate* lại đưa ra các khái niệm đánh giá căn bản về vấn đề đầu tư vào thị trường bất động sản, các vấn đề về chủ sở hữu, rủi ro trong đầu tư bất động sản, quản lý bất động sản. Một số tác giả lại có nghiên cứu chuyên sâu về tình hình tài chính nhà ở như Arjen Van Dijkhuizen, Hà Lan (2004), *Housing Finance Market in the Netherlands,* cũng đã đưa ra các phân tích chung các yếu tố của thị trường tài chính nhà ở tại Hà Lan, đồng thời giới thiệu các công cụ sử dụng cũng như các rủi ro và các giải pháp quản lý rủi ro tại thị trường này. Nghiên cứu của John Ryding thuộc Ngân hàng dự trữ quốc gia New York, Federal Reserve Bank of New York (1990), *Housing Finance and Transmission of Monetary Policy,* lại phân tích về các công cụ chính sách của tài chính nhà ở như trần lãi suất cho vay, sự tăng trưởng của chứng khoán hóa, điều chỉnh lãi suất thế chấp, sự cạnh tranh trên thị trường thế chấp cũng như việc giới thiệu mô hình đầu tư nhà ở của giai đoạn căn bản. Để thống nhất chính sách và giúp quốc gia trong quá trình chuyển đổi có một cơ chế chính sách tài chính nhà ở thích hợp, Ủy ban Châu Âu (2005) đã xuất bản, *Housing Finance System for countries in transition – principles and examples,* cuốn sách đi vào phân tích hệ thống tài chính nhà ở và các công cụ chính sách, cũng như giới thiệu một số mô hình tài chính nhà ở phát triển tại một số quốc gia nhằm giúp các nước trong quá trình chuyển đổi hoàn thiện cơ chế chính sách nhằm tìm ra một mô hình hệ thống tài chính nhà ở hoàn thiện cho mình…

**1.2. Các công trình nghiên cứu quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở**

Đối với Việt Nam phát triển và quản lý tốt 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 đã thu được nhiều kết quả đáng khích lệ.

Nguyễn Dũng Tiến (2006), *Công tác địa chính-nhà đất một thời bất cập với thị trường bất động sản,* Viện nghiên cứu địa chính; Nguyễn Đình Bồng và các cộng sự (2005), *Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*; Hội thảo được Bộ Xây dựng tổ chức năm 2011, *Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia,* đã trao đổi nhiều vấn đề quản lý nhà nước đối với thị trường nhà ở.

Một số nghiên cứu sinh cũng đã chọn đề tài về lĩnh vực này để làm luận án tiến sỹ kinh tế như Nguyễn Văn Hoàng (2010), *Nâng cao năng lực quản lý Nhà nước đối với thị trường nhà ở, đất ở đô thị tại Hà Nội;* Trần Tú Cường (2008), *Tăng cường vai trò quản lý Nhà nước đối với đất đai trong quá trình đô thị hóa tại Hà Nội;* Lê Văn Bình (2009), *Giải pháp tài chính phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.* Đề cập một cách chi tiết hơn tới giá cả nhà ở, đất ở có đề tài nghiên cứu cấp Bộ của Bùi Ngọc Tuân (2005), *Nghiên cứu một số nguyên nhân cơ bản làm biến động giá đất đô thị trên thị trường và đề xuất phương pháp xác định giá đất đô thị phù hợp với nước ta;*

Cũng đã có nhiều tác giả đi vào nghiên cứu độc lập về định giá bất động sản như Đoàn Văn Trường (1999), *Các phương pháp thẩm định giá trị bất động sản.*

**1.3. Các công trình nghiên cứu về chính sách phát triển thị trường nhà ở**

Đề cập đến các khía cạnh 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 Lê Xuân Bá, Trần Kim Chung (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, Hà Nội. 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*, Nhà xuất bản thống kê, Hà Nội. Trần Kim Chung(2009), *Một số kiến nghị về chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*. Nguyễn Văn Sửu (2010), *Đổi mới chính sách đất đai ở Việt Nam từ lý thuyết đến thực tiễn*, Nhà xuất bản chính trị quốc gia, Hà Nội. Ngô Cảnh Quý (2012), *Hoàn thiện cơ chế điều chỉnh pháp luật đất đai ở Việt Nam*, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia-sự thật, Hà Nội.

Bên cạnh đó, còn không ít các công trình nghiên cứu đã công bố liên quan đến đề tài. Đinh Văn Ân, (2011), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*, Nhà xuất bản chính trị Quốc Gia-Sự thật, Hà Nội. Một số nghiên cứu về chính sách phát triển thị trường bất động sản nhà ở cũng đáng được chú ý như Phạm Thị Mộng Hoa, Lâm Mai Lan (2000), *Tái định cư trong các dự án phát triển: Chính sách và thực tiễn*; Phạm Hữu Nghị (2002), “Về thực trạng chính sách đất đai ở Việt Nam”, Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*;*Lê Văn Đính, Hồ Ký Minh (2013), *Xây dựng chính sách nhà ở cho hộ thu nhập thấp trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng.*Đinh Văn Ân (2011), *Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam.*

Các nghiên cứu trực tiếp và gián tiếp có liên quan đến nhà ở, thị trường nhà ở, chính sách phát triển thị trường nhà ở bao gồm một số nghiên cứu sau:

Nghiên cứu của Nguyễn Thị Hải Ly (2013), chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp có thể tiếp cận chính sách về phía cầu hoặc phía cung. Nghiên cứu của Hoàng Hữu Phê và cộng sự (2014), *Lý thuyết vị thế-chất lượng và chính sách nhà ở: Sự phân khúc của thị trường nhà ở tại Hà Nội và các thách thức phát triển…*

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 bất động sản, 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. Mặt khác, thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở Việt Nam nói riêng đang đặt ra rất nhiều vấn đề đó là hoạt động hoạt động của thị trường chưa được kiểm soát hoàn toàn; tồn tại các hoạt động đầu cơ đất đai gây lũng đoạn thị trường và đẩy giá đất lên quá cao so với thực tế; hoạt động của các trung tâm, sàn giao dịch bất động sản đã gây thiệt hại không nhỏ cho người dân có nhu cầu mua nhà ở; các thông tin về nhà ở không đầy đủ, thiếu minh bạch nên nhà đầu tư cũng như người dân rất khó khăn khi tiếp cận; thị trường nhà ở còn bị phân chia ở cả địa bàn, chủ thể đầu tư và loại hình sản phẩm, 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…

**1.4. Những khoảng trống cần nghiên cứu**

Như vậy, cho đến nay, chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt nam vẫn chưa có một nghiên cứu đầy đủ và có chiều sâu làm nền tảng để hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở trong thời gian tới. Khi xem xét tổng quan tình hình nghiên cứu xung quanh vấn đề chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam, tác giả luận án nhận thấy rằng, còn nhiều vấn đề chưa được làm sáng tỏ, cần phải có những nghiên cứu kỹ càng hơn về vấn đề này và làm rõ các vấn đề sau đây:

*Thứ nhất*, thị trường nhà ở có những đặc điểm gì khác biệt so với các thị trường khác, đặc biệt là quan hệ lợi ích của các chủ thể. Sự thống nhất và mâu thuẫn giữa các lợi ích kinh tế tác động như thế nào đến sự vận động, phát triển của thị trường nhà ở?

*Thứ hai*, chính sách phát triển thị trường nhà ở bao gồm các chính sách bộ phận nào? Mục tiêu, vai trò và các giải pháp của các chính sách bộ phận đó ra sao? Nhà nước cần phải phối hợp các chính sách đó như thế nào để đảm bảo hài hòa các lợi ích kinh tế, phát triển thị trường nhà ở ổn định, hiệu quả, bền vững?

*Thứ ba*, chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam có những ưu, nhược điểm gì và ảnh hưởng như thế nào đến đảm bảo hài hòa các lợi ích của các chủ thể thị trường; sự phát triển ổn định, hiệu quả, bền vững?

*Thứ tư*, trong bối cảnh Việt Nam gia nhập nhóm các nước có thu nhập trung bình, mức thu nhập, mức sống của người dân ngày càng cao; hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng, chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam cần được hoàn thiện như thế nào? Luận án sẽ góp phần khỏa lấp những khoảng trống đó.

**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***

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

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

2.1.3.1 Hàng hóa trên thị trường nhà ở có giá trị rất lớn

2.1.3.2 Hàng hóa nhà ở và thị trường nhà ở mang tính vùng, miền

2.1.3.3 Người mua nhà chỉ có đủ thông tin về hàng hóa nhà ở trong quá trình sử dụng

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

2.1.3.5 Tác động lan tỏa của thị trường nhà ở rất mạnh mẽ

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

2.1.4.1. Những ưu việt

\* Đáp ứng nhu cầu đa dạng, ngày càng cao về nhà ở của các tầng lớp dân cư

\* Góp phần tăng trưởng kinh tế

\* Góp phần chuyển dịch cơ cấu ngành kinh tế

\*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 (bong bóng) rất cao.

Thứ hai, sản phẩm mang tính độc quyền.

Thứ ba, mất cân xứng về thông tin.

Thứ tư, thị trường dễ bị “tổn thương” và lan truyền rất mạnh.

Thứ năm, người thu nhập thấp khó(thậm chí là không thể) tiếp cận với hàng hóa nhà ở theo nguyên tắc thị trường.

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.

***2.1.5. Quan hệ lợi ích kinh tế trên thị trường nhà ở***

2.1.5.1. Các lợi ích kinh tế trên thị trường nhà ở

2.1.5.2. Sự thống nhất và mâu thuẫn giữa các lợi ích kinh tế

**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. Mục tiêu và các giải pháp của chính sách phát triển thị trường nhà ở***

*2.2.2.1. Mục tiêu của chính sách*

Mục tiêu chính sách phát triển thị trường nhà ở cần đạt được là tạo lập những điều kiện cần thiết cho sự phát triển của thị trường này. Trên thị trường nhà ở có nhiều loại chủ thể tham gia, mỗi chủ thể có lợi ích riêng, thống nhất và mâu thuẫn với nhau. Những khuyết tật của thị trường nhà ở làm gia tăng mâu thuẫn giữa các lợi ích và làm tổn hại lợi ích quốc gia. Do đó, chính sách phát triển thị trường nhà ở phải hạn chế, điều hòa được những mâu thuẫn này. 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. Mỗi quốc gia có những đặc thù riêng về lịch sử, chính trị, văn hóa… ảnh hưởng đến con đường phát triển. Vì vậy, chính sách phát triển thị trường nhà ở còn phải góp phần thực hiện định hướng phát triển quốc gia.

*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, phát huy ưu việt thị trường nhà ở***

*- Chính sách sở hữu nhà ở*

Để nhà ở là hàng hóa, điều kiện quan trọng là nhà nước phải xác lập và bảo vệ quyền sở hữu nhà ở. 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. Như vậy, mỗi quốc gia có cơ chế, chính sách, quy định cho phép mua bán chủng loại hàng hóa trên thị trường nhà ở khác nhau, phân loại quỹ đất thành đất đai thuộc sở hữu Nhà nước và sở hữu tư nhân. Khi được công nhận quyền sở hữu, các chủ thể trên thị trường có thể mua, bán và các hoạt động giao dịch khác. Đồng thời, đây cũng là căn cứ quan trọng để nhà nước quản lý nhà ở và thị trường nhà ở.

*- Chính sách đất đai dành cho xây dựng nhà ở*

Để xây dựng nhà ở cần phải có đất đai. Do diện tích đất đai có hạn nên mục tiêu của chính sách đất đai dành cho xây dựng nhà ở vừa phải đáp ứng được nhu cầu nhà ở của người dân, vừa phải sử dụng đất đai hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.Chính sách đất đai liên quan đến việc thu hồi đất cho các dự án xây dựng nhà ở, đến việc đền bù, hỗ trợ cho người dân khi bị thu hồi đất. Trong cơ chế thị trường, đền bù, hỗ trợ cho người dân bị thu hồi đấtphải theo nguyên tắc thị trường, có sự hỗ trợ của nhà nước.

*- Chính sách quy hoạch nhà ở*

Nhà ở là bộ phận quan trọng của kiến trúc đô thị. Quy hoạch nhà ở góp phần tạo dựng cảnh quan, môi trường sống, làm việc của người dân. Trong cơ chế thị trường, những mục tiêu quan trọng mà chính sách quy hoạch nhà ở cần đạt được đảm bảo cho người dân tiếp cận được dịch vụ nhà ở với giá cả hợp lý; giao thông thuận tiện; đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường; có cuộc sống văn minh. Để thực hiện các mục tiêu trên, chính sách quy hoạch nhà ở cần thực hiện các giải pháp quy hoạch về không gian sống, quy hoạch về giao thông, quy hoạch nguồn nước…

*- Chính sách hỗ trợ vốn cho doanh nghiệp kinh doanh nhà ở*

Xây dựng nhà ở đòi hỏi phải có vốn đầu tư rất lớn. Nếu doanh nghiệp tự tích lũy, huy động vốn sẽ cần thời gian rất dài để phát triển thị trường nhà ở. Do đó, nhà nước cần phải có chính sách hỗ trợ cho doanh nghiệp kinh doanh nhà ở các yêu cầu về vốn kinh doanh. Chính sách hỗ trợ vốn cho doanh nghiệp kinh doanh nhà ở vừa phải thực hiện mục tiêu giúp doanh nghiệp có được lượng vốn cần thiết, vừa sử dụng vốn an toàn, hiệu quả.

- *Chính sách gia nhập và rút khỏi thị trường của các chủ thể thị trường*.

Các chủ thể bên cung bao gồm các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các hợp tác xã, các cá nhân, hộ gia đình…Trong điều kiện hội nhập quốc tế, bên cung còn có các doanh nghiệp nước ngoài.Các chủ thể bên cầu bao gồm các cá nhân, hộ gia đình, các tổ chức chính trị - xã hội, doanh nghiệp, nhà nước…Tham gia thị trường nhà ở còn có các tổ chức môi giới nhà ở.Kinh tế thị trường dựa trên nguyên tắc tự do kinh tế. Do đó, việc các chủ thể thị trường gia nhập và rút khỏi thị trường càng thuận lợi bao nhiêu, thị trường càng có điều kiện phát triển nhanh bấy nhiêu. Trên thực tế, do quan hệ cạnh tranh và nhiều nhân tố khác, các chủ thể thị trường gia nhập và rút khỏi thị trường, trong đó có thị trường nhà ở không dễ dàng.Vì vậy, để phát triển thị trường nhà ở, nhà nước cần có chính sách hỗ trợ các chủ thể thị trường gia nhập và rút khỏi thị trường dễ dàng, nhanh chóng với chi phí hợp lý.

*- Chính sách tạo lập các tổ chức môi giới nhà ở*

Trên thị trường nhà ở, người mua và người bán không dễ dàng gặp được nhau hoặc phải trả chi phí rất cao. Do đó, sự hình thành các tổ chức môi giới nhà ở là rất cần thiết. Tuy nhiên, nếu để tự phát, sự hình thành các tổ chức môi giới nhà ở chuyên nghiệp cần rất nhiều thời gian. Vì vậy, nhà nước cần có chính sách tạo lập các tổ chức này. Các hình thức của tổ chức môi giới nhà ở thường là trung tâm, sàn giao dịch nhà ở; doanh nghiệp môi giới nhà ở. Chính sách nhà nước phải góp phần thúc đẩy sự hình thành, quản lý hoạt động của các tổ chức môi giới này.

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

*- Chính sách ổn định thị trường*

Không ổn định là khuyết tật của kinh tế thị trường nói chung, thị trường nhà ở nói riêng. Sự không ổn định của thị trường nhà ở gây ra những hậu quả xấu cho sự phát triển của thị trường này. Do đó, nhà nước cần có chính sách ổn định thị trường. Để thực hiện mục tiêu ổn định thị trường, giải pháp của chính sách phải là ổn định cung, cầu, chống đầu cơ.

*- Chính sách về giá*: Nội dung cơ bản của định giá nhà ở trong nền kinh tế thị trường là sự ước tính giá trị của các quyền sở hữu nhà ở tại thời điểm định giá; định giá nhà ở được biểu hiện bằng hình thái tiền tệ; Việc ước tính giá trị của các quyền sở hữu nhà ở phải được đặt trong một thị trường nhất định, tức là phải có những điều kiện nhất định về kinh tế-xã hội, luật pháp, quan hệ cung cầu, thu nhập phải tuân theo những tiêu chuẩn, chuẩn mực và phương pháp nhất định…Về nguyên tắc, giá cả trong thị trường nhà ở được hình thành qua cung cầu, Nhà nước chỉ can thiệp kho có hiện tượng bong bóng nhà ở hoặc phục vụ các hoạt động có tính chất xã hội, cộng đồng.

*- Chính sách cung cấp thông tin thị trường*

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 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 một bộ cấu thành trong hệ thống thuế của mỗi quốc gia nên cũng có vai trò như các loại thuế khác…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.

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

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

Các đối tượng xã hội là những người không có khả năng mua nhà ở theo giá thị trường. Đó là những người thu nhập thấp. Việc quy định cụ thể các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở đã có ý nghĩa to lớn đối với đời sống nhân dân trong cả nước. Đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội đa phần là những đối tượng có hoàn cảnh khó khăn chưa có nhà ở, nhu cầu về nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu vì vậy chính sách hỗ trợ này góp phần quan trọng trong việc nâng cao đời sống của người dân, ổn định trật tự, an toàn xã hội.

 *- Chính sách quản lý thị trường nhà ở*

Các cơ quan, tổ chức quản lý 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 luật pháp. 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.

***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:

2.2.3.2. Đội ngũ cán bộ và 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 sau: Hiệu quả đối với nền kinh tế là lớn nhất. Nhìn chung sự phân bổ nguồn lực dưới tác động của các lực lượng thị trường thường đạt được tính hiệu quả cao. Nhưng do động cơ chủ yếu là lợi nhuận, nên xét ở tầm vĩ mô việc phân bổ nguồn lực dưới tác động của lực lượng thị trường trong nhiều trường hợp không hoàn toàn mang lại hiệu quả chung cho nền kinh tế quốc dân. Do vậy, tất yếu cần phải có sự kết hợp và can thiệp của các hệ thống phân bổ nguồn lực của Nhà nước, trong đó có chính sách phát triển thị trường nhà ở để điều chỉnh các xu hướng vận động khác nhau nhằm đảm bảo hiệu quả chung của nền kinh tế thị trường. Tiếp theo đó là tăng cường vai trò của chính sách phát triển thị trường nhà ở với việc phân bổ nguồn lực chưa đạt hiệu quả.

*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.

Việc đảm bảo sự thống nhất và hài hòa các tiêu chí trên trong chính sách phát triển thị trường nhà ở là rất khó khăn, đôi khi giữa chúng có mâu thuẫn và do vậy phải có sự lựa chọn và đánh đổi. 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.

*2.2.4.8. Mức độ thực hiện mục tiêu của chính sách*

Đối với các chính sách đã được thực hiện, tiêu chí quan trọng nhất trong đánh giá tổng hợp chính sách là mức độ thực hiện mục tiêu của chính sách trong thực tế. Chính sách phát triển thị trường nhà ở có nhiều mục tiêu: phát triển thị trường nhà ở nhanh, ổn định, hiệu quả và đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể.Các mục tiêu của chính sách phát triển thị trường nhà ở có quan hệ chặt chẽ với nhau và chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố, tổ hợp thành các phương án mục tiêu. Nguyên tắc đánh giá mức độ thực hiện mục tiêu của chính sách là tối ưu hóa trong hoàn cảnh cụ thể.

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

3.1.1 Sự phát triển của kinh tế thị trường

3.1.2 Mức thu nhập của dân cư

3.1.3 Hội nhập quốc tế

3.1.4 Tình hình phát triển 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 và phát huy ưu việt của thị trường nhà ở***

*3.2.1.1 Chính sách sở hữu nhà ở*

Luật Nhà ở năm 2014 quy định thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở không còn phụ thuộc vào thủ tục hành chính đăng ký quyền sở hữu tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nữa mà phụ thuộc vào thời điểm nhận bàn giao nhà ở và thời điểm các bên thực hiện nghĩa vụ tài chính cho nhau. Theo quy định trên, việc đăng ký hiện nay là nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước, chứ không phải chỉ khi được Nhà nước ghi nhận thì mới phát sinh quyền sở hữu. Luật Nhà ở năm 2014 quy định như vậy là phù hợp với thực tiễn hiện nay, đảm bảo được quyền lợi của người mua nhà ở, tránh được trường hợp người mua nhà ở đã thanh toán đủ tiền mua nhà, thậm chí đã nhận bàn giao nhà ở từ người bán nhưng người bán cố tình không làm thủ tục đăng ký sang tên đổi chủ cho người mua khiến người mua mất đi quyền sở hữu của mình, đồng thời hạn chế phát sinh tranh chấp về quyền sở hữu giữa các bên.

*3.2.1.2. Chính sách đất đai dành cho xây dựng nhà ở*

Luật Đất đai năm 2013 quy định,đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Quyền sở hữu toàn dân về đất đai là quyền sở hữu duy nhất và tuyệt đối, người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hay nhận chuyển nhượng từ người khác chỉ có quyền sử dụng chứ không có quyền sở hữu đối với đất đai. Với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai, đại diện cho lợi ích của nhân dân, Nhà nước thực hiện các quyền năng định đoạt đất đai thông qua các chính sách tài chính…Nhà nước còn có chính sách đầu tư cho việc thực hiện các nhiệm vụ quản lí về đất đai, xây dựng hệ thống quản lí đất đai hiện đại, đa năng lực, bảo đảm quản lí đất đai có hiệu lực và hiệu quả.

*3.2.1.3. Chính sách quy hoạch phát triển nhà ở*

Quy hoạch chung xây dựng nhà ở còn được gọi là quy hoạch tổng thể xây dựng nhà ở; 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 của chính sách quy hoạch nhà ở đảm bảo sự phát triển ổn định, hài hòa, 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.Căn cứ vào định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 theo quyết định số76/2004/QĐ-TTg ngày 16/5/2004; Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, việc phát triển nhà ở đô thị theo dự án phải phù hợp với quy hoạch, đảm bảo có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển đa dạng các loại nhà nhằm đáp ứng với mức thu nhập của nhiều đối tượng khác nhau; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở đô thị theo quy định của pháp luật…

*3.2.1.4. Chính sách gia nhập và rút khỏi thị trường của các chủ thể kinh tế*

Mục tiêu của chính sách là phải tạo những điều kiện thuận lợi nhất cho các chủ thể kinh tế gia nhập và rút khỏi thị trường*.* Khi mục tiêu được thực hiện, sự liên thông, kết nối giữa thị trường nhà ở với các thị trường khác được thực hiện, việc di chuyển các nguồn lực được thực hiện dễ dàng. Thị trường nhà ở là thị trường phát triển sau sẽ có thêm nhiều cơ hội để phát triển.

Nhìn chung, chính sách đối với các chủ thể gia nhập thị trường nhà ở từng bước được điều chỉnh theo nguyên tắc thị trường. Tuy nhiên, chính sách chưa thật nhất quán, lúc “lỏng”, lúc “chặt” và việc thực hiện trong thực tế còn không ít bất cập làm ảnh hưởng không tốt đến sự phát triển của thị trường nhà ở.

Khi không còn khả năng kinh doanh, doanh nghiệp có quyền rút lui khỏi thị trường. Các hình thức rút khỏi thị trường gồm phá sản, giải thể, ngừng hoạt động và tạm ngừng kinh doanh. Việc rút khỏi thị trường cũng phải đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên. Lợi ích của các doanh nghiệp rút khỏi thị trường là dễ dàng, nhanh gọn, chi phí thấp. Lợi ích của các bên liên quan là được đền bù tổn thất do doanh nghiệp rút khỏi thị trường gây ra. Chính sách về vấn đề này đã có nhưng do quản lý yếu kém nên nhiều doanh nghiệp kinh doanh nhà ở đã “biến” khỏi thị trường nhà ở, gây không ít thiệt hại cho các chủ thể có liên quan, ảnh hưởng xấu đến sự phát triển của thị trường.

*3.2.1.5. Chính sách hỗ trợ doanh nghiệp kinh doanh nhà ở*

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. Hiện nay, trên thị trường nhà ở nước ta có hàng ngàn doanh nghiệp, tập đoàn lớn của cả nhà nước và tư nhân tham gia vào đầu tư kinh doanh nhà ở và gặt hái được rất nhiều thành công như: Tổng Công ty Vinaconex, Tập Đoàn Nam Cường, Công ty Nam, Công ty Becamex…Các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở trong nước, các đơn vị tư vấn thiết kế, doanh nghiệp xây lắp của ngành xây dựng ngày càng lớn mạnh. Sự phát triển của các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở có sự đóng góp của chính sách hỗ trợ doanh nghiệp của nhà nước[[1]](#footnote-2). 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…

*3.2.1.6. Chính sách tạo lập các tổ chức môi giới nhà ở*

Do khuyết tật của thị trường nhà ở, để hỗ trợ cả người mua và người bán, cần phải có các tổ chức môi giới*.*Nhà nước đã có chính sách hỗ trợ sự hình thành, hoạt động của các tổ chức này.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. Thông qua điều tra thị trường, các yêu cầu tiềm năng của thị trường, dự báo hành vi, sở thích, phong trào và thị hiếu của dân chúng để các nhà đầu tư nhà ở định vị thị trường đúng đắn, thông qua quảng cáo, tuyên truyền để thu hút các nhà đầu tư kinh doanh nhà ở. 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 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 Các chính sách khắc phục khuyết tật của thị trường nhà ở**

***3.2.2.1. Chính sách ổn định thị trường***

Với mục tiêu phát triển thị trường nhà ở ổn định, có cấu trúc hợp lý và hoàn chỉnh, khắc phục tình trạng lệch pha cung – cầu, đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ, đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở và các loại bất động sản khác, đồng thời nguồn thu từ kinh doanh nhà ở và đất đai phải đạt từ 10 – 15% tổng nguồn thu ngân sách.Chính sách ưu đãi, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua tiếp tục được đưa ra nhằm cải thiện nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, cán bộ công chức, lực lượng vũ trang, người thu nhập thấp, thông qua các hình thức hỗ trợ về đất đai, tài chính, thuế, tín dụng ưu đãi…

***3.2.2.2. Chính sách giá cả nhà ở***

Giá cả trên thị trường nhà ở nước ta thời gian qua biểu hiện rõ nét tính chất đầu cơ, là giá đầu cơ. Giá nhà ở luôn biến động, không ổn định với các cơn sốt “nóng – lạnh” theo chiều hướng giá gia tăng…Nhìn chung, Nhà nước chưa có những biện pháp hữu hiệu để ngăn chặn các hoạt động đầu cơ nhà, đất, để hoạt động này diễn ra khá phổ biến, nhất là ở các khu đô thị, ven đô thị ở các thành phố lớn. Trong các dự án phát triển nhà ở, nhiều lô đất, nhà ở được mua đi bán lại trao tay nhiều năm trên thị trường vẫn chưa tìm thấy người mua có nhu cầu thực sự. Hiện có nhiều dự án nhà ở, mặc dầu đã được hoàn thiện, song nhiều nhà ở còn bị bỏ hoang. Thực trạng này các cơ quan chức năng đã thấy rõ, nhưng vẫn chưa tìm được các biện pháp hữu hiệu để xử lý. Khung giá đất của Chính phủ và bảng giá đất của UBND cấp tỉnh đều thấp hơn giá đất trên thị trường khá nhiều. Trên thị trường còn tồn tại 2 loại giá đất. Mặc dù Luật đất đai có quy định giá đất của Nhà nước phải phù hợp với giá trên thị trường, nhưng trên thị trường giá đất do Nhà nước quy đinh thường thấp hơn nhiều lần so với giá giao dịch trên thị trường. Kiểu ban hành bảng giá đất “năm sau cao hơn năm trước” cũng khiến việc đền bù GPMB không bao giờ có thể nhanh gọn. Do không kiểm soát được giá đất nên Nhà nước cũng không kiểm soát được giá nhà ở. Có thể thấy rằng, Nhà nước đã “thả nổi” giá cả trên thị trường nhà ở. Trong những năm gần đây, Nhà nước dành nhiều quan tâm hạ thấp giá cả trên thị trường nhà ở dành cho người thu nhập thấp, không phải bằng kiểm soát giá, mà bằng hạ thấp các chi phí đầu vào. Từ 01/ 06/ 2013, Nhà nước đã đưa ra “gói 30.000 tỷ” hỗ trợ thị trường bất động sản, mà thực chất là hỗ trợ nhà ở cho những người thu nhập thấp. Nhờ được hỗ trợ, một bộ phận đáng kể người thu nhập thấp đã mua được nhà ở.

***3.2.2.3. Chính sách cung cấp thông tin thị trường***

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định, nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản thực hiện việc giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; vàtổ chức việc bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; giới thiệu, niêm yết, cung cấp công khai thông tin về bất động sản cho các bên tham gia có nhu cầu giao dịch; kiểm tra giấy tờ về bất động sản bảo đảm đủ điều kiện được giao dịch; làm trung gian cho các bên trao đổi, đàm phán và ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản…Thông tư 27/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản…

***3.2.2.4. Chính sách thuế***

Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 03/06/2008 và Luật sửa đổi,bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 19/06/2013. Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chính sách thu tài chính hiện hành đối vớitài sản là một hệ thống gồm 4 sắc thuế (thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhàđất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế tài nguyên, 2 khoản thu (thu tiền sửdụng đất, tiền thuê đất), 2 khoản lệ phí (lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính); trongmỗi loại lại có các quy định cụ thể về đối tượng thu, mức thu, miễn giảm…Sựchi tiết này xuất phát từ đặc điểm kinh tế xã hội của Việt Nam nên đối tượngnộp thuế cũng dễ chấp nhận và đã có tác động nhất định đến kinh tế, xã hội và tài chính…

**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 hỗ trợ các đối tượng xã hội***

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP đã quy định: “Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng – chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội”.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...

***3.2.3.1. Chính sách quản lý thị trường nhà ở***

Kinh tế thị trường nói chung, thị trường nhà ở nói riêng đều cần có sự can thiệp của nhà nước. Tuy nhiên, ở mỗi quốc gia, phạm vi, mức độ can thiệp của nhà nước là khác nhau, thể hiện tập trung ở chính sách quản lý thị trường.Nhà nước tham gia với tư cách là chủ sở hữu đất đai và chủ động điều tiết thị trường theo quy luật cung cầu. Thực tế ở Việt Nam đã trải qua ba “cơn sốt giá”, Nhà nước chưa chủ động tham gia thị trường nhằm điều tiết cung cầu nhà ở, như tung nhà ở để bán ra thị trường khi thị trường có dấu hiệu tăng giá hay mua vào khi thị trường trầm lắng, đóng băng nhằm kích cầu thị trường. Thậm chí, đến nay vẫn chưa có kế hoạch chủ động tham gia thị trường hay kế hoạch dự trữ nhà ở nhằm điều tiết thị trường nhà ở **3.3 Đánh giá chính sách phát triển thị trường nhà ở**

**3.3.1 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.

**3.3.2 Tính hệ thống (thống nhất)**

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.

**3.3.3 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.

**3.3.4 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.

**3.3.5 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 ởchưa 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.

**3.3.6 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…

**3.3.7 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.

***3.3.8. Mức độ thực hiện mục tiêu của chính sách***

Ngay cả khi chính sách được hoạch định một cách khoa học thì kết quả đem lại còn tùy thuộc vào việc tổ chức thực hiện chính sách. Ở nước ta, chất lượng hoạch định chính sách đang có rất nhiều vấn đề thì việc tổ chức thực hiện chính sách càng có nhiều bất cập. Điều đó sẽ ảnh hưởng đến thực hiện mục tiêu của chính sách nói chung, chính sách phát triển thị trường nhà ở nói riêng.

***\*Mục tiêu phát triển thị trường nhà ở nhanh, ổn định, hiệu quả***

***\*Mục tiêu đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể kinh tế***

Nhìn chung, sự phát triển của thị trường nhà ở đã đáp ứng được lợi ích của một số chủ thể tham gia thị trường nhưng sự hài hòa các lợi ích thì chưa thực hiện được.

**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***

4.1.1.1Những thuận lợi

4.1.1.2 Những khó khăn

***4.1.2 Dự báo nhu cầu nhà ở***

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

4.2.1Đảm bảo hài hòa các lợi ích phải là mục tiêu quan trọng nhất trong hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở

4.2.2 Chính sách phát triển thị trường nhà ở phải phù hợp với điều kiện đất nước và thông lệ quốc tế trong từng thời kỳ.

4.2.3 Thu hẹp dần thị trường nhà ở phi chính thức

4.2.4 Các tổ chức và cá nhân hoạch định và thực thi chính sách phát triển thị trường nhà ở phải chịu trách nhiệm đến cùng các quyết định của mình

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

***4.3.1.Hoàn thiện các chính sách tạo lập điều kiện phát triển thị trường nhà ở***

*4.3.1.1 Chính sách sở hữu nhà ở*

Hoạt động đăng ký nhà ở có vai trò và ý nghĩa quan trọng trong việc công khai và minh bạch tình trạng pháp lý của nhà ở, trong đó có vấn đề quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở, giúp cho cá nhân, tổ chức có nguồn thông tin cần thiết để xem xét, quyết định trước khi tiến hành các giao dịch về nhà ở, góp phần bảo đảm an toàn pháp lý cho các bên, đồng thời thúc đẩy sự phát triển lành mạnh và bền vững của thị trường nhà ở…Thông qua đăng ký nhà ở, một mặt Nhà nước công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của cá nhân, tổ chức đối với nhà ở, mặt khác, Nhà nước thực hiện chức năng quản lý đối với loại hình tài sản có giá trị lớn về kinh tế, quy mô và tính chất là nhà ở. Với vai trò và ý nghĩa quan trọng như vậy, việc tổ chức tốt hoạt động đăng ký nhà ở sẽ góp phần phát triển thị trường nhà ở - một trong các mục tiêu của chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của nước ta đến năm 2020…

*4.3.1.2. Chính sách xây dựng hệ thống các tiêu chí đánh giá 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. Tuy nhiên, để nhà ở có thể phát triển bền vững, cần có một hệ thống tiêu chí đánh giá chất lượng của giải pháp xây dựng. Với mỗi loại hình nhà ở cần có một hệ thống tiêu chí đánh giá riêng…Vì vậy, hệ thống các tiêu chí đánh giá cần được điều chỉnh, bổ sung theo định kỳ. Việc xây dựng hệ thống tiêu chí đánh giá là việc làm cần thiết cho việc phát triển nhà ở. 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.

*4.3.1.3. 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.Các giải pháp thiết kế nhà ở phải thỏa mãn hàng loạt yêu cầu khách quan đặt ra trong giai đoạn nước ta đang phát triển kinh tế-xã hội với tốc độ khá nhanh… Tất cả các yếu tố nêu trên đều được đặt ra để giải quyết trong các giải pháp thiết kế nhà ở cho giai đoạn từ nay đến 2020. 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. Các yêu cầu tiện nghi của nhà chung cư phải có nhiều mức độ và rất đa dạng để dễ phù hợp với khả năng thanh toán cũng như điều kiện sống của người thuê nhà, mua nhà và mua nhà trả góp…

*4.3.1.4. 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...

*4.3.1.5. Chính sách vốn cho thị trường nhà ở:* Thị trường nhà ở hiện nay đang trên đà phát triển, nhưng hầu hết các doanh nghiệp đều “khát vốn”, hình thành thị trường vốn liên thông huy động vốn mới để thị trường nhà ở phát triển lành mạnh. Trong điều kiện hiện nay, với trình độ phát triển của thị trường nhà ở Việt Nam, vốn cho thị trường nhà ở là một yếu tố quan trọng, đặc biệt là vốn trung và dài hạn. 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 là 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 trong bối cảnh thị trường tiền gửi huy động đa phần là vốn ngắn hạn như hiện nay; Phát triển mô hình chứng khoán hóa nhà ở; Thực hiện các nghiệp vụ REPO **(Repurchase Order)**;

***4.3.2. Hoàn thiện các chính sách khắc phục các khuyết tật của thị trường nhà ở***

*4.3.2.1. Chính sách ổn định thị trường nhà ở:* Nhà nước cần tiếp tục triển khai thực hiện các quy định mới của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS và các văn bản hướng dẫn thực hiện vừa tạo điều kiện thông thoáng, thuận lợi để thu hút các nguồn lực trong và ngoài nước tham gia đầu tư phát triển thị trường nhà ở, vừa đảm bảo yêu cầu tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước để kiểm soát thị trường phát triển ổn định, lành mạnh; tập trung nghiên cứu, đánh giá tình hình thị trường, dự báo xu hướng trung hạn, các giải pháp, cơ chế chính sách để thúc đẩy thị trường nhà ở phát triển ổn định, lành mạnh. Trong đó, kiên trì thực hiện các giải pháp tái cấu trúc thị trường nhà ở, gắn với thực hiện chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, trong đó trọng tâm là phát triển nhà ở xã hội, phù hợp với nhu cầu của phần lớn người dân có nhu cầu thực về nhà ở; phối hợp với các địa phương rà soát, phân loại, điều chỉnh cơ cấu sản phẩm hàng hóa các dự án phát triển nhà ở, cho phù hợp với nhu cầu của thị trường, phù hợp kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, bảo đảm cân đối cung - cầu hàng hóa nhà ở, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê; chỉ đạo các địa phương đẩy mạnh công tác phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội thông qua các chương trình hỗ trợ nhà ở; đề xuất các giải pháp đẩy nhanh tiến độ bố trí nguồn vốn ngân sách để thực hiện hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Đồng thời, xây dựng hệ thống công cụ để điều tiết, kiểm soát, bình ổn thị trường nhà ở, triển khai xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường nhà ở theo quy định. Để tạo thêm kênh huy động vốn trên thị trường, tập trung nghiên cứu cơ chế, chính sách nhằm hình thành một số định chế tài chính như: Ngân hàng tiết kiệm nhà ở, Quỹ phát triển nhà ở, Quỹ đầu tư bất động sản… bảo đảm nguyên tắc tăng tín dụng cho vay ưu đãi, giảm cấp phát vốn từ ngân sách nhà nước. Bên cạnh đó, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật về nhà ở và thị trường nhà ở trên phạm vi toàn quốc…

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

Ngân sách trung ương và địa phương nước ta ngày nay phải đối mặt với những trách nhiệm nặng nề, đó là nhu cầu gia tăng ngân sách nhằm tiếp tục phục vụ phát triển đất nước, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong thời gian tới, góp phần phát triển thị trường nhà ở lành mạnh, bền vững. Những hạn chế về ngân sách và hiệu quả trong quản lý đất đai, thuế đối với nhà ở được xem là một trong những ưu tiên hàng đầu trong thời gian tới và việc phải cải cách, hoàn thiện hơn nữa chính sách thuế này là điều tất yếu. 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…

*4.3.2.3. Chính sách kiện toàn các sàn giao dịch BĐS nhà ở và thông tin 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:* Mục tiêu xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường nhà ở là giúp cho các cơ quan quản lý Nhà nước trong việc hoạch định cơ chế chính sách, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội và các mục đích chính đáng khác của người dân, do vậy đối tượng khai thác, sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu sẽ không có giới hạn cụ thể. 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. Chính phủ cần thiết phải ban hành văn bản có tính quy phạm pháp luật ở dạng Nghị định để phù hợp trong việc triển khai.Các sàn giao dịch BĐS nhà ở phải có trách nhiệm báo cáo thông tin về thị trường nhà ở, bao gồm các số liệu như số lượng giao dịch, giá cả giao dịch…Cơ quan quản lý Nhà nước từng địa phương có trách nhiệm tổng hợp và công bố thông tin minh bạch cho thị trường. Nghiên cứu đề xuất hệ thống phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu về thị trường nhà ở ở tầm cỡ Quốc gia.

***4.3.3. Hoàn thiện chính sách định hướng, điều tiết thị trường nhà ở***

*4.3.3.1. 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%). Để hạn chế các rủi ro có thể xảy ra như nêu trên, 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 BĐS nhà ở cho phần góp vốn thay cho hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

*4.3.3.2. Hoàn thiện chính sách nhà ở xã hội:* Nhà ở xã hội được hiểu rộng hơn là phương thức phát triển nhà ở có sự hỗ trợ bằng tiền hoặc thông qua cơ chế, chính sách ưu đãi của Nhà nước để giải quyết chỗ ở cho các đối tượng gặp khó khăn, không đủ khả năng tự tạo lập nhà ở theo cơ chế thị trường. Để tiếp tục đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội cần phải phát huy, huy động tối đa từ nhiều nguồn lực khác nhau. Trong đó, bên cạnh việc bổ sung, tập trung nguồn vốn ngân sách nhà nước còn cần huy động nguồn hỗ trợ từ các Chính phủ, tổ chức nước ngoài; hình thành các tổ chức tài chính dành riêng để phát triển nhà ở xã hội; hoàn thiện hành lang pháp lý để các tổ chức tín dụng thực hiện cho vay đối với dự án và người dân; ban hành cơ chế, chính sách phù hợp để tăng cường trách nhiệm cũng như khuyến khích, ưu đãi hơn nữa các doanh nghiệp tham gia vào phát triển nhà ở xã hội. Và để phát triển nhà ở xã hội với giá cả phù hợp với khả năng chi trả của đối tượng thu nhập thấp, ngoài các khoản hỗ trợ, ưu đãi của Nhà nước (như miễn tiền sử dụng đất; miễn giảm thuế…) cần có giải pháp giảm các chi phí đầu tư xây dựng trong giá thành. Hơn nữa, đ**ể** phát triển phân khúc nhà giá rẻ, nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp**,** cần phải hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách đồng bộ kết hợp với phát triển hệ thống hạ tầng, nhất là hạ tầng giao thông…Ngoài ra, cần phải thống nhất quan điểm, Nhà nước nỗ lực để mọi người dân có chỗ ở, chứ Nhà nước không bảo đảm rằng, mọi người dân đều sở hữu nhà ở. Do đó, cần tiếp tục có chính sách phát triển quỹ nhà cho thuê với một số đối tượng có nhu cầu cấp bách. Đồng thời, cần sử dụng các công cụ tài chính như thuế, lãi suất, thời gian vay... để bộ phận người dân thu nhập thấp được sở hữu nhà ở.

*4.3.3.3. Hoàn thiện chính sách quản lý 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. Tuy nhiên, mới có chỉ tiêu báo cáo thống kê và kết quả thực hiện, chưa có chỉ tiêu đánh giá chất lượng, mức độ chính sách, tác động chính sách, thêm vào đó việc làm này cũng chưa thường xuyên, chất lượng số liệu báo cáo chưa cao, thiếu thông tin…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: (i) 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.

(ii) 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. (iii) 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. (iv) 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.

***4.3.4. Xây dựng đội ngũ cán bộ hoạch định và thực thi chính sách phát triển thị trường nhà ở có đủ năng lực và phẩm chất.*** Kết quả khảo sát cho thấy: những hạn chế, bất cập của chính sách phát triển thị trường nhà ở có nguyên nhân quan trọng từ đội ngũ cán bộ hoạch định và thực thi chính sách. Do đó, việc xây dựng đội ngũ này có tầm quan trọng đặc biệt. Để xây dựng đội ngũ cán bộ hoạch định và thực thi chính sách phát triển thị trường nhà ở, cần phải tuyển chọn được những người đủ tiêu chuẩn. Đồng thời, phải có chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực và phẩm chất của họ. Họ phải chịu trách nhiệm đến cùng về kết quả hoạch định và thực thi chính sách.

**KẾT LUẬN**

Chính sách phát triển thị trường nhà ở có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội. Do thị trường nhà ở là lĩnh vực rất phức tạp nên việc hoạch định và thực thi được chính sách phát triển thị trường nhà ở thật sự khoa học là điều không dễ dàng. Trong những năm vừa qua, Nhà nước ta đã rất quan tâm đến phát triển thị trường nhà ở, đã ban hành và thực thi nhiều chính sách bộ phận nhằm phát triển thị trường này. Chính sách phát triển thị trường nhà ở đã góp phần quan trọng đảm bảo tính pháp lý về quyền sở hữu nhà ở; dành các nguồn lực, nhất là vốn và đất đai cho thị trường nhà ở; hỗ trợ người dân, đặc biệt là những người có thu nhập thấp trong việc tiếp cận dịch vụ nhà ở…

Vì nhiều nguyên nhân, chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam cũng có không ít hạn chế, khuyết tật cần được khắc phục, hoàn thiện. Các chính sách bộ phận như Chính sách quy hoạch nhà ở, Chính sách ổn định thị trường nhà ở và Chính sách quản lý thị trường nhà ở đang có rất nhiều hạn chế, bất cập rất nghiêm trọng. Điều này đã ảnh hưởng không tốt đến sự hài hòa lợi ích của các chủ thể thị trường và lợi ích của đất nước.

Hoàn thiện chính sách phát triển thị trường nhà ở Việt Nam phải xuất phát từ mục tiêu quan trọng là đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể thị trường; phải phù hợp với điều kiện cụ thể của đất nước và thông lệ quốc tế. Những tổ chức và cá nhân liên quan đến hoạch định và thực thi chính sách phải chịu trách nhiệm đến cùng đối với các hoạt động và các quyết định của mình. Các giải pháp phải nhằm vào những nguyên nhân dẫn đến các hạn chế, bất cập của chính sách.

 Với những kinh nghiệm tích lũy được trong hàng chục năm vừa qua, với sự nỗ lực của các cơ quan chức năng, chính sách phát triển thị trường nhà ở nhất định sẽ được hoàn thiện, góp phần phát triển thị trường nhà ở và phát triển đất nước.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH KHOA HỌC ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LUẬN ÁN

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Tác giả** | **Tên bài báo** | **Tên tạp chí** | **Số/Năm** |
| 1 | Nguyễn Việt Dũng | Kinh nghiệm đấu thầu của một số tổ chức quốc tế | Tạp chí kinh tế Châu Á-Thái Bình Dương | 2012 |
| 2 | Nguyễn Việt Dũng | Một số nhận định và giải pháp nhằm nâng cao chất lượng đấu thầu gói thầu EPC ở Việt Nam sau khi gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO | Tạp chí kinh tế Châu Á-Thái Bình Dương | 2012 |
| 3 | Nguyễn Việt Dũng | Một số giải pháp thúc đẩy thị trường nhà ở Việt Nam phát triển ổn định, minh bạch | Tạp chí kinh tế Châu Á-Thái Bình Dương | 2017 |
| 4 | Nguyễn Việt Dũng | Chính sách thuế đối với nhà, đất tại một số quốc gia và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam | Tạp chí kinh tế Châu Á-Thái Bình Dương | 2017 |

1. Xem: 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… [↑](#footnote-ref-2)