Thực trạng và một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản tại TP.HCM

NGUYỄN ĐIỂN

Thị trường bất động sản TP.HCM với những cơn biến động về giá nhà đất cùng với việc sử dụng đất thiếu hiệu quả trong thời gian qua cho thấy quản lý nhà nước trong lĩnh vực này còn nhiều bất cập. Thị trường chính thức thì nhỏ nhoi, còi cọc và rườm rà về thủ tục; thị trường phi chính thức thì nóng sốt, bất định đang tác động tiêu cực đến các hoạt động kinh tế và dân sinh, từ đó cho thấy thị trường bất động sản có tính xã hội rất cao, sự vận động của nó sẽ ảnh hưởng lớn tới cả kinh tế và xã hội của thành phố.

1. Thực trạng thị trường bất động sản TP.HCM

Trong những năm qua, cùng với quá trình phát triển kinh tế - xã hội ở TP.HCM, thị trường bất động sản trên địa bàn cũng dần hiển hiện rõ nét những đặc trưng cơ bản của nó. Hoạt động của thị trường bất động sản nhìn chung là khá sôi động mặc dù các yếu tố để hình thành, để hoạt động của thị trường này vẫn chưa đầy đủ; khung pháp lý về bất động sản chưa được hoàn thiện đồng bộ. Chính điều này đã tạo ra một vấn đề bức xúc, đó là: thị trường chính quy thì nhỏ bé, chậm chạp, chưa hiệu quả, còn thị trường phi chính quy (hay thị trường ngầm) thì sôi động, bất ổn và đầy phức tạp. Các giao dịch mua bán phi chính quy này tồn tại dưới nhiều hình thức đa dạng trong tất cả các khâu của thị trường bất động sản, nó chi phối khoảng 70 - 80% các giao dịch về nhà đất, đô thị và các bất động sản khác, gây méo mó quan hệ thị trường và tạo ra sự bất ổn cho thị trường bất động sản.

Để có sự nhìn nhận bao quát và tổng thể hơn về tình hình trên cần xem xét thực trạng thị trường bất động sản thành phố trong mối quan hệ với thực trạng thị trường bất động sản ở nước ta. Trên thực tế, thị trường này mới tồn tại hơn 10 năm qua trong trạng thái sơ khai và manh nha nhưng đã tạo ra nhiều biến động: ba "cơn sốt" vào những năm 1995, cuối năm 2000, đầu năm 2002 và "đóng băng" trong những năm 1997 - 1999 (Nguồn: *Kinh tế Việt Nam 2002*, Viện nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương, trang 85) và giai đoạn cuối năm 2003 đầu năm 2004 này cũng có thể coi thị trường bất động sản khá im ắng do việc chờ triển khai Luật đất đai sửa đổi năm 2003 (có hiệu lực từ ngày 1.7.2004). Quá trình này cho thấy giá cả của thị trường bất động sản rất dễ biến động, phụ thuộc nhiều vào các chính sách đất đai, pháp luật đất đai; giá cả có nơi có lúc tăng vọt đến chóng mặt mặc dù nhu cầu về bất động sản thực tế không tăng nhiều. Để lý giải cho điều này chỉ có thể quy về hai nguyên nhân. Đó là do nạn đầu cơ, tích trữ, rửa tiền và hiệu ứng "tâm lý đàn cừu" dễ thay đổi, biến động dây chuyền. Đây là những yếu tố gây bất ổn cho các nhà kinh doanh bất động sản, tạo ra bất bình đẳng cho những người có nhu cầu thực sự về nhà đất (do phải mua với giá ảo) và ảnh hưởng tiêu cực đến các hoạt động đầu tư, khai thác thị trường bất động sản phục vụ phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Thị trường bất động sản trên địa bàn TP.HCM cũng không nằm ngoài thực trạng ấy. Thị trường bất động sản TP.HCM chủ yếu sôi động với các giao dịch về nhà ở và đất ở đô thị. Như vậy, cần đặt trọng tâm đánh giá vào thị trường đất ở và thị trường nhà ở của thành phố.

Theo điều tra của Tổng cục thống kê thì hơn 97% tổng diện tích đất ở đô thị hiện nay là do cá nhân hộ gia đình sử dụng nên tạo điều kiện cho giao dịch đất ở khá nhộn nhịp và đa dạng. (Nguồn: *Kinh tế Việt Nam 2002*, Viện nghiên cứu Quản lý kinh tế trung ương, trang 79). Đất ở đô thị cũng được chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, thừa kế tương tự như đất ở nông thôn. Tuy nhiên với cả hai vùng này thì loại hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn là giao dịch chủ yếu (chúng ta có thể thấy rõ vấn đề này qua thông tin đất đai đăng trên các trang quảng cáo của báo Thanh niên, Sài Gòn giải phóng và báo Tuổi trẻ). Ở góc độ phạm vi, tổng diện tích đất ở đô thị chỉ bằng khoảng 20% tổng diện tích đất ở nông thôn, mặt khác do quá trình đô thị hoá: thị dân tăng nhanh và nhu cầu cải thiện nhà ở ngày càng cao nên thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất luôn có cung nhỏ hơn cầu, từ đó giá đất đô thị tại TP.HCM luôn có xu hướng đồng biến (hay tăng giá), có năm tăng vài chục hoặc cả trăm phần trăm (ví dụ: năm 2002 tăng 40% so với năm 2001 - nguồn: *Thời báo Kinh tế Sài Gòn*, số 12/2004 ngày 18.3.2004). Theo điều tra của Viện nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương năm 2002 tại TP.HCM thì có tới 80,7% người muốn có nhà riêng, chỉ có 13,7% muốn ở nhà chung cư. Điều này thể hiện nhu cầu giao dịch về đất ở, nhà ở riêng biệt tại TP.HCM là rất lớn. Vậy thị trường nhà ở của Thành phố hiện tại như thế nào?

Do nhà ở gắn liền với đất ở, nên thị trường mua bán nhà ở của thành phố cũng là một phần của thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Từ đó thị trường nhà ở sẽ ảnh hưởng nhiều tới thị trường chuyển quyền sử

dụng đất. Con số thống kê của Sở tài chính cho thấy số vụ mua bán nhà ở tại cơ quan thuế năm 1996 là 21.043 vụ, năm 1997 là 41.660 vụ, năm 1998 là 37.480 vụ, năm 1999 là 34.271 vụ, năm 2000 là 35.294 vụ, năm 2001 là 48.772 vụ, năm 2002 là 50.000 vụ., tức là giao dịch nhà ở vẫn tăng. Tuy nhiên theo đánh giá của các chuyên gia kinh tế bất động sản thì số vụ mua bán nhà ở có đăng ký, đóng thuế chỉ chiếm khoảng 30% số vụ thực tế giao dịch trên địa bàn. Như vậy đến nay số vụ mua bán nhà ở sở hữu tư nhân vẫn tăng dẫn tới lượng giao dịch đất ở cũng tăng lên, song đây mới chỉ là bề nổi mà thôi vì thực tế thì chúng ta chưa kiểm soát được số lượng giao dịch thật sự của hai thị trường này.

Mặt khác, mối quan hệ giữa thị trường đất ở và thị trường nhà không chỉ có vậy. Thực tế cho ta thấy sự tác động mạnh mẽ của thị trường nhà ở đối với thị trường đất ở. Có thể nhận xét: các cơn "nóng sốt" của thị trường đất ở mấy năm vừa qua đều xuất phát từ nhu cầu nhà ở tăng nhanh trong quá trình đô thị hoá, chỉnh trang lại các chung cư và "bộ mặt" đô thị. Vậy là sốt nhà đa gây nóng thị trường đất ở!

Một yếu tố cấu thành nữa của thị trường bất động sản TP.HCM là thị trường đất khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Đây cũng sẽ là một thị trường lớn và sôi động nếu như chúng ta quản lý hiệu quả hơn và phù hợp hơn với đòi hỏi thực tế. Tuy nhiên, thực trạng ở thành phố hiện nay cho thấy một diễn biến đáng chú ý trong việc cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp, khu chế xuất là ở chỗ đã có sự phân định thiếu rõ ràng giữa quyền cho thuê đất của Nhà nước với quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp phát triển hạ tầng các khu công nghiệp này. Đối với đất khu công nghiệp, khu chế xuất, các doanh nghiệp muốn có đất để xây dựng mặt bằng nhà xưởng, văn phòng phục vụ sản xuất kinh doanh đều phải thuê đất. Theo quy định của Luật đất đai, chỉ Nhà nước mới có quyền cho thuê đất. Tuy nhiên tại phần lớn các khu công nghiệp, khu chế xuất của thành phố, Nhà nước tổ chức giao đất cho các công ty xây dựng phát triển hạ tầng. Sau khi nhận giao đất, các doanh nghiệp này tiến hành xây dựng các công trình hạ tầng phía bên trong hàng rào khu công nhiệp; sau đó để thu hồi vốn, các doanh nghiệp này phải cho thuê lại quyền sử dụng đất theo giá cả thoả thuận với các đơn vị đi thuê. Trên thực tế phương thức này chưa được thực hiện đầy đủ vì nhiều doanh nghiệp phát triển hạ tầng không có quyền định giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp mà thẩm quyền đó thuộc Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố (trực thuộc Trung ương) nơi có khu công nghiệp ấy toạ lạc. Thực tế này làm cho nhiều doanh nghiệp phát triển hạ tầng đứng ngoài thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này có thể minh chứng qua sự việc: "Uỷ ban nhân dân TP.HCM đã chính thức công bố danh mục quỹ đất sẵn sàng cho nhà đầu tư thuê hiện còn 140,06 ha và 43.000 m^2 nhà xưởng tiêu chuẩn xây sẵn, giá cho thuê đất cũng được công bố chi tiết: khu chế xuất Tân Thuận 108 - 110 USD/m^2; nhà xưởng 3,4 - 4,5 USD/m^2/tháng, KCN Tân Tạo 59 - 80 USD/m^2, nhà xưởng 2,2 - 3,0 USD/m^2/tháng." (Báo SGGP ngày 31.3.2004).

Như vậy tiềm năng và khả năng phát triển của thị trường bất động sản thành phố là rất lớn; song do công tác quản lý chưa hợp lý nên trên thực tế thị trường bất động sản này chưa ổn định và đóng góp nhiều cho sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Một đại diện của UBND thành phố đã từng xác nhận: "Thị trường bất động sản là một tồn tại khách quan, có quan hệ đến hầu hết các thành viên trong xã hội, nhưng đến nay nước ta chưa có một đúc kết nào về thực tiễn cũng như lý luận nhằm đi đến một mô hình quản lý và phát triển có hiệu quả".

Thị trường bất động sản TP.HCM với những cơn biến động về giá nhà đất cùng với việc sử dụng đất thiếu hiệu quả trong thời gian qua cho thấy quản lý nhà nước trong lĩnh vực này còn nhiều bất cập. Thị trường chính thức thì nhỏ nhoi, còi cọc và rườm rà về thủ tục; thị trường phi chính thức thì nóng sốt, bất định đang tác động tiêu cực đến các hoạt động kinh tế và dân sinh, từ đó cho thấy thị trường bất động sản có tính xã hội rất cao, sự vận động của nó sẽ ảnh hưởng lớn tới cả kinh tế và xã hội của thành phố.

2. Một số giải pháp phát triển thị trường bất động sản TP.HCM

Hội nghị lần thứ 9 Ban chấp hành Đảng bộ TP.HCM khoá VII (tháng 10.2002) đưa ra mục tiêu với thị trường bất động sản là:

- Xác lập và phát triển thị trường bất động sản có tổ chức trên địa bàn thành phố bao gồm thị trường mua bán, chuyển nhượng, thị trường cho thuê và thị trường thế chấp bất động sản.

- Thông qua các giải pháp và biện pháp đầu tư để tăng lượng cung về nhà ở, mặt bằng cho các khu công nghiệp và các nhu cầu phát triển kinh tế, dân sinh khác; nâng diện tích nhà ở vào năm 2005 đạt 12m^2/người dân thành phố.

- Thông qua các công cụ quản lý nhà nước để chống đầu cơ một cách hiệu quả, lành mạnh hoá thị trường bất động sản.

Để đạt được mục tiêu đó và tạo sự ổn định, lành mạnh cho một thị trường bất động sản hiện đại, hiệu quả, mẫu mực cho cả nước, Thành phố chúng ta cần tập trung vào một số giải pháp sau:

Một là, hoàn thiện các quy định về quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản theo phân cấp tại Nghị định 93/2001/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ và theo quy định của Luật đất đai sửa đổi năm 2003, trong đó chú ý đến các biện pháp chống đầu cơ, bỏ đất hoang, sử dụng đất không đúng mục tiêu, mục đích quy hoạch. Đây là một bước quan trọng để thể chế hóa, cụ thể hóa các đề, các nội dung của thị trường bất động sản và tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước. Thành phố cần phải chú ý đến công tác quản lý nhà nước đối với các hoạt động liên quan đến thị trường bất động sản, soạn thảo đầy đủ và kịp thời hệ thống văn bản pháp quy liên quan đến phạm vi, đối tượng tham gia giao dịch bất động sản trên nguyên tắc: rộng mở và không nên

hạn chế nhiều. Thực tế những năm qua tại thành phố cũng như cả nước cho thấy nếu càng hạn chế, càng "bó hẹp" lại càng dễ bị "bung ra", tạo điều kiện cho thị trường ngầm có cơ hội phát triển. Cần quy định rõ về việc mở rộng phạm vi giao dịch dân sự về bất động sản (như cho phép các cơ quan hành chính sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước, tổ chức chính trị, đơn vị lực lượng vũ trang. được quyền cho thuê lại, chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất.) vì đây là một giải pháp quan trọng để thị trường bất động sản phát triển. Thành phố cũng cần vận dụng nhanh, nhạy những quy định mới của Luật đất đai 2003, ví dụ theo Luật đất đai 2003 thì chỉ còn một loại chứng thư cho các bất động sản đó là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất thì được ghi nhận trên giấy này, chủ sở hữu tài sản phải đăng kí tài sản theo quy định của pháp luật (khác với trước đây là có cả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Điều này sẽ góp phần làm thống nhất, đơn giản hóa được thủ tục cấp giấy chứng nhận và giúp quản lý đất đai, bất động sản chặt chẽ hơn qua quy hoạch và "chứng minh thư" này.

Hai là, thành phố cần quyết tâm trong năm 2004 cấp xong giấy chứng nhận trên toàn thành theo mục tiêu đã đề ra. Điều này sẽ giải quyết được vấn đề tồn tại lâu nay là các chủ thể thiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà để giao dịch, mua bán. Khi đã có giấy tờ hợp lệ thì giao dịch phi chính quy sẽ giảm đi và tạo điều kiện cho thị trường bất động sản chính quy phát triển mạnh hơn. Thành phố cần tiếp tục triển khai mạnh mẽ công tác kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng đất đai; đôn đốc hoàn tất bộ bản đồ địa hình mới phủ kín thành phố, trước mắt triển khai sử dụng bản đồ địa hình khu vực đô thị hóa phục vụ cho các nhu cầu quản lý và phát triển kinh tế – xã hội; hoàn chỉnh bản đồ địa chính khu vực đô thị,lập sổ bộ địa chính để quản lý nhà đất trên 24 quận, huyện; và thực hiện tốt các hoạt động giao dịch, đăng kí, cập nhật biến động về nhà đất phục vụ cho việc phát triển bất động sản chính quy.

Ba là, xây dựng các định chế quản lý và hỗ trợ cho thị trường bất động sản như các trung tâm thông tin, giao dịch, định giá bất động sản, thí điểm lập sàn giao dịch bất động sản, bán đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu xây dựng các dự án. Các định chế này sẽ góp phần thúc đẩy các giao dịch của thị trường bất động sản, làm giảm chi phí giao dịch, tăng hiệu quả hoạt động của thị trường và làm giảm nguy cơ "kinh tế bong bóng" do đầu cơ quá mức vào bất động sản. Việc chủ trương lập sàn giao dịch bất động sản đã được Thủ tướng cho phép, công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất được Chính phủ khuyến khích thực hiện thay cho phương thức đổi đất lấy hạ tầng mà trước nay vẫn thực hiện. Điều này làm cho thành phố chúng ta sử dụng đất đai, nhà ở tiết kiệm hơn và hiệu quả hơn.

Bốn là, hoàn thiện cơ chế đền bù, giải tỏa, di dời, tái định cư theo tinh thần Nghị quyết 18 của Thường vụ Thành ủy khóa VI. Điều này sẽ góp phần thực hiện các dự án phát triển hạ tầng cũng như dự án nhà ở tốt hơn, nhanh hơn, để tạo nguồn cung dồi dào cho thị trường bất động sản phát triển và cũng tránh được tình trạng khiếu kiện, tranh chấp kéo dài. Kiên quyết xử lý các trường hợp chây lì, lấn chiếm đất công. Tiếp tục thực hiện thu hồi đất với các dự án chậm trễ, không hiệu quả, các "quy hoạch treo" để phục vụ cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất cũng như các mục đích khác theo chỉ thị 8/2002/CT - UB và 18/2003/CT - UB của UBND TP (năm 2003 TP đã thu hồi 09 khu đất với tổng diện tích là 1.048.434 m^2, nguồn: *Báo cáo công tác 2003* của Sở tài nguyên môi trường.)

Năm là, nghiên cứu chính sách và cơ chế huy động vốn đầu tư tạo nguồn cung hàng hoá dồi dào cho thị trường bất động sản theo nguyên tắc: xã hội hoá các nguồn đầu tư , đồng thời củng cố vai trò chủ đạo của các doanh nghiệp nhà nước hoạt động kinh doanh bất động sản qua việc bình ổn giá nhà đất, tạo quỹ nhà cho người có thu nhập thấp và thị dân nghèo. Hệ thống doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đóng vai trò quan trọng trong hoạt động của thị trường bất động sản. Các doanh nghiệp là chủ thể chủ yếu tạo ra hàng hoá bất động sản cho thị trường, cung ứng các dịch vụ môi giới, tư vấn cho các chủ thể khác tham gia giao dịch. Nếu thực hiện tốt được giải pháp này sẽ làm cho thị trường bất động sản của Thành phố vận động sôi động hơn, hiệu quả hơn; thị trường sẽ thu hút được nhiều nguồn vốn trong xã hội để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội. Mặt khác, với các doanh nghiệp thuộc thành phần kinh tế nhà nước sẽ làm đối trọng, là nhân tố chủ yếu để hạn chế các khuyết tật vốn dĩ của cơ chế thị trường cũng như của thị trường bất động sản; đồng thời định hướng thị trường thông qua các chính sách khuyến khích đầu tư và các chế tài xử lý. Kinh nghiệm tại các nước cho thấy, chính phủ, nhà nước có thể chỉ đạo trực tiếp vào phía "cung" của thị trường bất động sản qua các chính sách đòn bẩy. Các doanh nghiệp nhà nước được giao nhiệm vụ đầu tư để cung cấp hàng hoá bất động sản trước, rồi ngân sách sẽ hỗ trợ để thu hồi sau. Đây là giải pháp hữu hiệu để thực hiện chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp và phát triển quỹ nhà cho thuê.

Sáu là, thị trường bất động sản là một trong các thị trường của nền kinh tế, do đó thành phố cần phải thực hiện các giải pháp đồng bộ để phát triển các thị trường như : thị trường vốn, lao động, hàng hoá, dịch vụ, khoa học công nghệ., Điều này sẽ tạo ra những hiệu ứng tích cực cho toàn bộ nền kinh tế của thành phố. Khi thị trường vốn, lao động phát triển dẫn tới xã hội cần nhiều đất đai, bất động sản để phục vụ cho sản xuất - kinh doanh nên sẽ kéo theo sự phát triển của thị trường bất động sản. Thị trường hàng hoá, dịch vụ và thị trường khoa học công nghệ phát triển sẽ làm cho các hàng hoá bất động sản có chất lượng cao hơn, hiện đại hơn đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của xã hội. Thực hiện đồng bộ các giải pháp phát triển các thị trường sẽ làm cho kinh tế - xã hội của thành phố phát triển mạnh hơn, bền vững hơn■