

Giải pháp nào tháo gỡ điểm nghẽn cho thị trường bất động sản hiện nay

ThS. NGUYỄN HỮU THẮNG

Viện Nghiên cứu – Bộ Xây dựng

● NGÀY NHẬN BÀI: 9/12/2022 ● NGÀY GỬI PHẢN BIỆN: 22/12/2022

● NGÀY DUYỆT ĐĂNG: 13/01/2023

Tóm tắt: Thị trường bất động sản (TTBĐS) có vai trò rất quan trọng trong việc giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm các cân đối lớn, thúc đẩy tăng trưởng. Thời gian qua, sự phát triển của TTBĐS bộc lộ nhiều hạn chế, chưa thực sự bền vững, cụ thể: cơ cấu hàng hóa bất động sản chưa hợp lý; hành lang pháp lý đất đai, vận hành, hoạt động TTBĐS còn nhiều vướng mắc, tiềm ẩn nhiều rủi ro, trong đó vướng mắc chủ yếu liên quan đến giá cả đất đai, quy hoạch và đầu tư; doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn đầu tư. Do vậy, cần có những giải pháp trong cả ngắn hạn và dài hạn nhằm khắc phục những khó khăn, vướng mắc của TTBĐS hiện nay.

Từ khóa: Thị trường bất động sản, cơ chế, chính sách, nguồn vốn đầu tư.

Thị trường bất động sản có vai trò quan trọng trong hệ sinh thái kinh tế, tác động đến chuỗi sản xuất, thị trường vốn, tín dụng, thị trường lao động và có tác động đến ổn định kinh tế vĩ mô. Hiện nay, ở nước ta có hơn 100.000 doanh nghiệp xây dựng và 15.000 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, hơn 1.000 sàn giao dịch bất động sản được thành lập. Hoạt động phát hành trái phiếu của doanh nghiệp bất động sản tăng mạnh trong thời gian gần đây. Tác động tiêu cực của đại dịch COVID-19, suy suy giảm kinh tế trong nước và thế giới, sự giám sát, quản lý lỏng lẻo trong hoạt động phát hành

trái phiếu doanh nghiệp đã gây ra những tác động tiêu cực cho TTBĐS. Trong đó, những vướng mắc trong cơ chế, chính sách và nguồn vốn đầu tư đối với doanh nghiệp bất động sản là những yếu tố chủ yếu cần được xem xét nhằm tạo điều kiện cho TTBĐS phát triển ổn định và bền vững.

1. CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH VÀ TÌNH HÌNH VỐN ĐẦU TƯ TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Về cơ chế, chính sách

Hành lang pháp lý cho hoạt động TTBĐS ngày càng hoàn thiện, các văn bản pháp

luật được cập nhật và sửa đổi nhằm ổn định và tạo điều kiện cho thị trường phát triển. Cụ thể, các luật: Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở 2014 và Luật Xây dựng 2020 (Luật số 62/2020/QH14) đã đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, bất động sản và tạo hành lang pháp lý cho các giao dịch bất động sản. Một số chính sách khác được sửa đổi, bổ sung có nhiều tác động đến TT BĐS, như: Nghị định số 25/2020/NĐ-CP đã tháo gỡ được điểm nghẽn của các dự án bất động sản về thủ tục giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu; Nghị định số 68/2020/NĐ-CP, quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết; Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP, của Chính phủ để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, nhằm bình ổn thị trường trái phiếu doanh nghiệp... Ngoài ra, một số văn bản pháp luật đang được xem xét sửa đổi, bổ sung, như Dự thảo Luật Đất đai; Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Nghị quyết của Chính phủ về các giải pháp khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp,...

Với hành lang pháp lý ngày càng hoàn thiện, quản lý nhà nước về TT BĐS cũng hiệu quả hơn, thể hiện ở các chính sách thuế bước đầu khắc phục được tình trạng sử dụng đất manh mún. Hành lang pháp lý cho chuyển đổi, chuyển nhượng, cho

thuê quyền sử dụng đất ngày càng hoàn thiện, minh bạch hơn. Cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất, cơ chế giao đất, công tác định giá đất, giá thuê, tiền sử dụng đất, các loại phí, lệ phí được rà soát và hoàn thiện, giảm dần tình trạng thất thoát, tiêu cực.

1.2. Về nguồn vốn đầu tư trên thị trường bất động sản

Hiện nay, các doanh nghiệp bất động sản huy động vốn đầu tư chủ yếu thông qua vay tín dụng và huy động vốn dài hạn thông qua phát hành trái phiếu.

Đối với nguồn vốn vay: Dư nợ tín dụng bất động sản đến cuối năm 2022 đạt khoảng 2,58 triệu tỷ đồng, tăng gần 24,3% so với cuối năm 2021 và là một trong lĩnh vực tăng trưởng cao nhất, chiếm tỷ trọng 21,2% tổng dư nợ của nền kinh tế (cao nhất trong 5 năm qua, năm 2020 tăng 12,06%; năm 2021 tăng 15,37%), tỷ lệ nợ xấu là 1,81% (năm 2021 là 1,67%). Trong đó, tập trung vào nhu cầu tiêu dùng/ tự sử dụng với dư nợ tín dụng chiếm tỷ trọng 68,72% (tăng 31,1% so với năm 2021); kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 31,28% (tăng 11,5%). Dư nợ cho nhu cầu nhà ở chiếm 62,19%, quyền sử dụng đất chiếm 20,66%, khu công nghiệp và khu chế xuất 2,67%,

HIỆN NAY, NHỮNG VƯỚNG MẮC TRONG CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN LÀ NHỮNG YẾU TỐ CHỦ YẾU CẦN ĐƯỢC XEM XÉT NHẪM TẠO ĐIỀU KIỆN CHO TT BĐS PHÁT TRIỂN ỔN ĐỊNH VÀ BỀN VỮNG.

CÁC DOANH NGHIỆP BẮT ĐỘNG SẢN HUY ĐỘNG VỐN ĐẦU TƯ CHỦ YẾU THÔNG QUA VAY TÍN DỤNG VÀ HUY ĐỘNG VỐN DÀI HẠN THÔNG QUA PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU.

nhà ở 0,71%; khác 13,77%.

Như vậy, hiện nay các tổ chức tín dụng (TCTD) vẫn cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản với mức tăng trưởng cao và đang có dư nợ lớn, tín dụng bất động sản đã tập trung vào đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của người dân. Chủ trương của Nhà nước là không siết chặt tín dụng cho bất động sản mà chỉ kiểm soát tín dụng bất động sản có tính rủi ro cao, có tính chất đầu cơ; đối với các dự án, phương án vay vốn khả thi, các TCTD vẫn cho vay theo đúng quy định.

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) cũng vừa ban hành Thông tư 02/2023/TT-NHNN, ngày 23/4/2023, quy định về việc TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn. Theo Thông tư, NHNN trao quyền chủ động cho các TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài xem xét, đánh giá khó khăn của khách hàng để quyết định việc cơ cấu lại các khoản nợ vay của khách hàng, thời gian cơ cấu lại thời hạn trả nợ không vượt quá 12 tháng kể từ ngày đến hạn của số dư nợ được cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Điều này góp phần trực tiếp tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản, kéo dài thời gian vay và trả nợ ngân hàng, tạo điều kiện tiếp tục quay vòng vốn và tiếp cận vốn vay mới phục vụ hoạt động.

Ngoài ra, các chương trình tín dụng ưu đãi về nhà ở đã được triển khai hiệu quả thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, cũng như các ngân hàng thương mại, góp phần vào sự phát triển lành mạnh, an toàn của thị trường. Bốn ngân hàng thương mại sẽ dành gói vay ưu đãi quy mô khoảng 120.000 tỷ đồng cho vay bất động sản với lãi suất thấp hơn lãi vay thông thường từ 1,5% đến 2%, tập trung cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

Đối với *nguồn vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp*: Doanh nghiệp huy động vốn bằng trái phiếu ngày càng tăng. Theo thống kê của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, tính đến cuối năm 2022, dư nợ trái phiếu riêng lẻ hiện hữu của các doanh nghiệp bất động sản khoảng 419.000 tỷ đồng, bất động sản trở thành ngành chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp phát hành; tăng mạnh so với trái phiếu bất động sản đã phát hành năm 2021 là 214.440 tỷ đồng, và năm 2020 là 71 nghìn tỷ đồng. Lãi suất huy động của trái phiếu doanh nghiệp bất động sản cũng khá cao, dao động trong khoảng từ 7,4% đến 13%/năm. Theo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ trọng phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp bất động sản luôn ở mức khá cao 38% - 44% tổng lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Trong lĩnh vực bất động sản - xây dựng, khoảng 29% trái phiếu phát hành không có tài sản đảm bảo hoặc bảo đảm bằng cổ phần, cổ phiếu. Còn tình trạng một số trái phiếu bất động sản của doanh nghiệp có tài sản thế chấp song trong phương pháp luận của xếp hạng tín nhiệm thì tài sản thế chấp có giá trị không cao, ngoại trừ với ngân hàng phát

hành riêng lẻ. Bên cạnh đó, một số trái phiếu doanh nghiệp được ngân hàng, công ty chứng khoán cam kết bảo lãnh thanh toán; ngoài ra, doanh nghiệp phát hành trái phiếu thời gian 1 năm hay 2 năm nhưng được ngân hàng, công ty chứng khoán cam kết mua lại trước hạn 3 tháng, 6 tháng hay 12 tháng.

1.3. Những vướng mắc trong cơ chế, chính sách và nguồn vốn đầu tư

Mặc dù cơ chế, chính sách phát triển TT BĐS luôn được quan tâm, song thực trạng khó khăn của TT BĐS trong thời gian qua đặt ra những yêu cầu cấp bách cần đưa ra các giải pháp khắc phục. Trong đó, Chỉ thị số 13/CT-TTg, ngày 29/08/2022, của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy TT BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững đã chỉ rõ: Hệ thống pháp luật liên quan đến TT BĐS còn một số nội dung chưa đáp ứng nhu cầu thực tiễn, chưa được bổ sung, sửa đổi kịp thời; việc phát triển các dự án bất động sản ở một số địa phương không theo quy hoạch và kế hoạch, chưa phù hợp với nhu cầu thị trường; trình tự, thủ tục đầu tư bị kéo dài; quy định giao dịch bất động sản không bắt buộc qua sàn đã tạo cơ sở cho việc hình thành nên các “dự án ma”, các vụ, việc lừa đảo khách hàng, mặt khác Nhà nước cũng gặp rất nhiều khó khăn trong công tác quản lý

thông tin về TT BĐS, đồng thời xảy ra tình trạng thất thu thuế, thất thu cho ngân sách nhà nước; công tác quản lý nhà nước chưa chặt chẽ, chưa kịp thời, chưa đáp ứng tốt yêu cầu quản lý...

Quản lý nhà nước về đất đai, vận hành TT BĐS nhiều nơi còn lúng túng, thiếu chặt chẽ. Vướng mắc của TT BĐS tập trung chủ yếu ở các vấn đề về thủ tục pháp lý (chiếm 70% khó khăn, vướng mắc của thị trường). Hành lang pháp lý đất đai, vận hành, hoạt động TT BĐS còn nhiều hạn chế, tiềm ẩn nhiều rủi ro, trong đó vướng mắc chủ yếu liên quan đến giá cả đất đai, quy hoạch và đầu tư.

Về giá cả: Giá cả thị trường chưa cân đối hợp lý, chênh lệch giữa giá đất do Nhà nước xác định và giá đất thị trường còn phổ biến. Nhiều dự án bất động sản hiện nay bị mắc ở khâu xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất..., đặc biệt là việc xác định đâu là giá đất thị trường. Nguyên nhân chủ yếu là do việc xác định giá đất và phương pháp định giá đất chưa phù hợp, chưa sát với giá trên thị trường, mà trước tiên là do thông số đầu vào không chính xác. Quy định về các phương pháp định giá đất như so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư, hệ số chưa thực sự rõ ràng và hợp lý. Phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh

THEO ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC, TỶ TRỌNG PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CỦA CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN LUÔN Ở MỨC KHÁ CAO 38% - 44% TỔNG LƯỢNG PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP. TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN - XÂY DỰNG, KHOẢNG 29% TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH KHÔNG CÓ TÀI SẢN ĐẢM BẢO HOẶC BẢO ĐẢM BẰNG CỔ PHẦN, CỔ PHIẾU.

bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn định giá đất hiện nay chưa đồng bộ với hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, chưa thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật. Phương pháp xác định các yếu tố đầu vào để tính toán còn chủ quan, chưa có quy định, hướng dẫn cụ thể.

Hiện nay, dự thảo Luật Đất đai đã đưa ra cơ sở khoa học để thu thập giá đúng, từ sàn giao dịch, cơ sở dữ liệu đất đai, tuy nhiên việc thực hiện cần được theo dõi và đánh giá trong thực tế trong thời gian tới. Thêm nữa, cách thức được đề xuất là bỏ đi khung giá và quay lại bảng giá để phản ánh được quy luật trong điều kiện thị trường bình thường; khi thị trường biến động, sẽ xác định những biến động đó và cập nhật lại bảng giá; bảng giá đất là căn cứ thực hiện các hoạt động thu hồi, đền bù, sử dụng đất đai một cách công bằng, minh bạch; song dự kiến bảng giá đất đến năm 2025 mới hoàn thiện là muộn so với yêu cầu của thị trường hiện nay. Bên cạnh đó, thiếu đơn vị sự nghiệp công lập hoạt động trong lĩnh vực tư vấn định giá đất nên rất khó khăn trong trường hợp doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng đất là tài sản công, hoặc Nhà nước thu hồi đất để sử dụng chung, để đảm bảo trách nhiệm của Nhà nước trong việc quản lý tài sản.

Về quy hoạch: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh rất nhiều lần, đặc

biệt ở cấp huyện, cấp tỉnh do phải thay đổi theo quy hoạch, kế hoạch tổng thể ở cấp cao hơn. Tình trạng quy hoạch treo ở các khu đô thị kéo dài, chưa cân bằng các yếu tố: biến động quy mô dân số đô thị tương lai, ổn định diện tích phủ xanh và bảo đảm không gian sinh tồn mặt đất, trên không và mặt ngầm. Quy hoạch các khu kinh tế, khu công nghiệp ở nhiều vùng nông thôn phải thu hồi diện tích canh tác lớn, song việc hoàn thiện hạ tầng chậm, khiến tổng thể dự án kém hiệu quả.

Về đầu tư: Trình tự đầu tư được quy định tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau, qua nhiều bước nên thời gian thực hiện thủ tục kéo dài. Chính sách cấp quyền sở hữu nhà ở cho người dân ở các khu chung cư còn bất cập.

Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có lúc, có nơi chưa đảm bảo hài hòa lợi ích của người dân; thời gian bồi thường, tái định cư cũng là vấn đề còn tồn tại.

Đối với việc đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội, vướng mắc chủ yếu là do thiếu quỹ đất, bất cập trong cơ chế định giá và xét duyệt mua nhà ở xã hội. Chính sách miễn tiền sử dụng đất đối với nhà ở xã hội, nhà ở công nhân là thiết thực, song để được hưởng chính sách này, cần phải xác định tiền sử dụng đất rồi mới thực hiện thủ tục miễn, làm phát sinh thủ tục hành chính, theo các doanh nghiệp thì thực hiện thủ tục này mất từ 1-2 năm, gây khó khăn cho doanh nghiệp.

Ngoài ra, một số vấn đề còn hạn chế của TT BĐS hiện nay, như cơ cấu sản phẩm trên thị trường đang mất cân đối cung - cầu, dư thừa ở phân khúc nhà ở cao cấp, biệt thự, trong khi nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ còn ít;

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ ĐẤT ĐAI, VẬN HÀNH TT BĐS NHIỀU NƠI CÒN LÚNG TÚNG, THIẾU CHẶT CHẼ.

tình trạng tách thửa, phân lô, bán nền trái quy định, tình mua bán đất, kể cả đất nông nghiệp, san lấp thay đổi hiện trạng gây thách thức trong công tác quản lý của ngành.

1.4. Hạn chế của doanh nghiệp bất động sản trong việc tiếp cận nguồn vốn đầu tư

Các doanh nghiệp bất động sản phụ thuộc vào vốn vay, trái phiếu, huy động từ người mua nhà, hiện gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn. Cụ thể:

Đối với tín dụng bất động sản: Cơ cấu kỳ hạn dư nợ, nhu cầu tín dụng bất động sản thường là có thời hạn trung và dài hạn (hiện nay, khoảng 94% dư nợ có thời gian từ 10 - 25 năm), trong khi đó, nguồn vốn huy động của các ngân hàng chủ yếu là ngắn hạn với mức lãi suất thay đổi theo thị trường, mặc dù có quy định giới hạn tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay dài hạn, song nếu TCTD không cân đối được kỳ hạn huy động và cho vay, đồng thời với hiện tượng một số TCTD cấp tín dụng lớn cho một số nhóm khách hàng đầu tư dàn trải, nhiều dự án dang dở khiến rủi ro nợ xấu tăng lên, rủi ro mất thanh khoản có thể xảy ra. Trong thời gian tới, các ngân hàng ấn định vốn cho vay trung dài hạn còn ít hơn, do theo quy định tại Thông tư 22/2019/TT-NHNN, từ ngày 1/10/2022, tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn của các ngân hàng điều chỉnh từ 37% xuống còn 34%; đến 1/10/2023 tiếp tục giảm xuống còn 30%; điều này có thể ảnh hưởng mạnh đến cơ cấu cho vay bất động sản của TCTD, các doanh nghiệp bất động sản có thể sẽ khó khăn hơn trong việc tiếp cận vốn vay.

Đối với trái phiếu bất động sản: Kênh trái phiếu là kênh huy động vốn dài hạn trên

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT; XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT, ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ VÀ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT HIỆN NAY CHƯA ĐỒNG BỘ VỚI HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM, CHƯA THỐNG NHẤT GIỮA CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT.

thị trường vốn và là kênh huy động vốn đầu tư quan trọng của các doanh nghiệp bất động sản, song trong thời gian qua, một số doanh nghiệp có những vi phạm trong phát hành trái phiếu, gây mất lòng tin của nhà đầu tư, ảnh hưởng đến hoạt động huy động vốn trên thị trường trái phiếu nói chung.

Việc nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chuyển sang thực hiện huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu, lượng phát hành với quy mô lớn, lãi suất cao, không có tài sản bảo đảm, tiềm ẩn rủi ro cho thị trường. Do phần lớn trái phiếu doanh nghiệp bất động sản được phát hành bởi các doanh nghiệp chưa niêm yết nên tỷ trọng của trái phiếu doanh nghiệp ngành bất động sản trong toàn hệ thống trên thực tế lớn hơn rất nhiều. Đặc biệt, nhiều doanh nghiệp bất động sản có thể gặp khó khăn do nợ trái phiếu đến hạn, theo Tổ chức đánh giá xếp hạng tín nhiệm FiiRatings, sẽ có khoảng 138.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản sẽ đến hạn trả nợ trong 2 - 3 năm tới.

2. MỘT SỐ GỢI Ý CHÍNH SÁCH

Thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh sẽ có tác động tích cực đến

CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN PHỤ THUỘC VÀO VỐN VAY, TRÁI PHIẾU, HUY ĐỘNG TỪ NGƯỜI MUA NHÀ, HIỆN GẶP KHÓ KHĂN TRONG VIỆC TIẾP CẬN NGUỒN VỐN.

phát triển kinh tế - xã hội. Chính sách ổn định và phát triển TT BĐS cần có cả những giải pháp trong ngắn hạn và dài hạn. Trước mắt, cần đánh giá cụ thể, chính xác về tình hình và cung - cầu để phát triển TT BĐS trên cơ sở tôn trọng quy luật thị trường, quy luật cạnh tranh song song phát huy vai trò quản lý nhà nước, các công cụ chính sách để can thiệp, kiểm soát khi cần thiết một cách phù hợp, kịp thời, hiệu quả, không để tình trạng thao túng thị trường, găm hàng, đội giá... Xác định các phân khúc thị trường, các nhu cầu, như bất động sản công nghiệp, nhà ở công nhân, nhà thu nhập thấp để có chính sách phù hợp thúc đẩy thị trường, tập trung cho an sinh xã hội, tạo cơ hội cho người thu nhập thấp. Tiếp đó, cần có các giải pháp ngắn hạn và dài hạn đan xen, nhằm khắc phục những vướng mắc trong cơ chế, chính sách, và các giải pháp về nguồn vốn đầu tư trên TT BĐS, cụ thể như sau:

2.1. Hoàn thiện hành lang pháp lý, tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển ổn định

Đối với quản lý đất đai: Chính sách đất đai phải đảm bảo tính ổn định và có sự điều tiết của Nhà nước để giá đất đai không lên quá cao, làm ảnh hưởng đến hiệu quả của nhà đầu tư. Nhanh chóng ban hành các nghị định, thông tư liên quan đến sửa đổi,

bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực đất đai; các thông tư liên quan nhằm khắc phục ngay một số bất cập, vướng mắc nhưng vẫn phải bảo đảm phù hợp với pháp luật hiện hành trong thời gian chờ Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (mới) và một số luật liên quan được ban hành và có hiệu lực.

Đối với việc quy hoạch: Xây dựng mối quan hệ và quy trình thuận lợi để thực hiện thống nhất quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, tỉnh, quốc gia. Hướng dẫn địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc xác định giá đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, nhất là ở cấp huyện; hướng dẫn địa phương xử lý đất xen kẹt nhỏ không thể tách thành dự án độc lập được. Rà soát, xử lý dứt điểm các quy hoạch treo, tránh tình trạng manh mún trong quá trình phát triển với khu đô thị. Đối với nông thôn, rà soát tổng thể quy hoạch treo các khu kinh tế, công nghiệp, phân tích hiệu quả khả năng triển khai dự án, đặc biệt là các dự án thu hồi quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp với tổng diện tích lớn, kéo dài không có khả năng

VIỆC NHIỀU DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN SANG THỰC HIỆN HUY ĐỘNG VỐN THÔNG QUA PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU, LƯỢNG PHÁT HÀNH VỚI QUY MÔ LỚN, LÃI SUẤT CAO, KHÔNG CÓ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TIỀM ẨN RỦI RO CHO THỊ TRƯỜNG.

tiếp tục triển khai.

Đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân: Nhà nước phải đứng ra tạo lập được quỹ đất sạch cho phát triển dự án nhà ở xã hội, việc định giá bán phải phù hợp với biến động giá thị trường, bỏ cơ chế xét duyệt danh sách mua nhà ở xã hội, chỉ cần quy định người có thu nhập thấp thuộc đối tượng nào. Đề xuất giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao.

2.2. Giải quyết khó khăn của doanh nghiệp bất động sản về nguồn vốn đầu tư

Rà soát các quy định của pháp luật để giải quyết các vấn đề trước mắt cũng như lâu dài theo hướng xây dựng công cụ chính sách lành mạnh, phù hợp, hiệu quả để bảo đảm liên thông, an toàn, chắc chắn giữa các thị trường vốn với TT BĐS, đa dạng hoá nguồn vốn cho TT BĐS.

Về nguồn vốn vay tín dụng: Hình thành và tạo điều kiện để các định chế tài chính phát triển nhằm thu hút các nguồn vốn cho TT BĐS, điều chỉnh chính sách tín dụng linh hoạt để tạo điều kiện về vốn cho các chủ thể tham gia TT BĐS. Tạo cơ chế, chính sách tín dụng linh hoạt để các ngân hàng thương mại có thể huy động được các nguồn vốn trung và dài hạn với lãi suất ổn

CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI PHẢI ĐẢM BẢO TÍNH ỔN ĐỊNH VÀ CÓ SỰ ĐIỀU TIẾT CỦA NHÀ NƯỚC ĐỂ GIÁ ĐẤT ĐAI KHÔNG LÊN QUÁ CAO, LÀM ẢNH HƯỞNG ĐẾN HIỆU QUẢ CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.

định để cung cấp tín dụng cho TT BĐS, đồng thời hỗ trợ cho các đối tượng có thu nhập trung bình, ổn định có khả năng mua nhà ở. Trong đó, trước mắt là giãn thời gian thực hiện quy định về tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn tại Thông tư 22/2019/TT-NHNN, để hỗ trợ thanh khoản cho doanh nghiệp bất động sản.

Xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 33/NQ-CP; làm cơ sở để các địa phương xác định, công bố dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng chung cư cũ...

Xây dựng tiêu chí đánh giá phân loại phân khúc bất động sản dựa vào tiềm năng, thanh khoản của thị trường, làm cơ sở cho các TCTD xem xét nới lỏng điều kiện cho vay, mà không đánh đồng với các dự án có rủi ro.

Về nguồn vốn trái phiếu: Giám sát việc tuân thủ pháp luật về phát hành, đầu tư

TRƯỚC MẮT, CẦN ĐÁNH GIÁ CỤ THỂ, CHÍNH XÁC VỀ TÌNH HÌNH VÀ CUNG - CẦU ĐỂ PHÁT TRIỂN TT BĐS TRÊN CƠ SỞ TÔN TRỌNG QUY LUẬT THỊ TRƯỜNG, PHÁT HUY VAI TRÒ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC, CÁC CÔNG CỤ CHÍNH SÁCH ĐỂ CAN THIỆP, KIỂM SOÁT KHI CẦN THIẾT MỘT CÁCH PHÙ HỢP, KỊP THỜI, HIỆU QUẢ, KHÔNG ĐỂ TÌNH TRẠNG THAO TÚNG THỊ TRƯỜNG, GẮM HÀNG, ĐỘI GIÁ...

và cung cấp dịch vụ về trái phiếu doanh nghiệp. Hướng dẫn thực hiện và kiểm soát hoạt động huy động vốn (bao gồm hoạt động phát hành trái phiếu) của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán đúng quy định pháp luật; tránh đầu cơ, thao túng; tạo điều kiện, không làm cản trở các doanh nghiệp (có đủ năng lực, kết quả hoạt động kinh doanh tốt, lành mạnh...) có thể huy động vốn để hỗ trợ phục hồi, phát triển.

Bên cạnh đó, trong ngắn hạn, nhanh chóng thực hiện các giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp giảm lượng trái phiếu đáo hạn trong 2 năm tới và có khả năng huy động vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và cơ cấu lại các khoản nợ; cho phép doanh nghiệp phát hành và nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu thỏa thuận về việc chuyển đổi khoản thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn thành khoản vay hoặc tài sản khác; đề xuất giãn thời gian thực hiện thêm 1 năm đối với quy định về xác định nhà đầu tư cá nhân mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và giãn yêu cầu xếp hạng tín nhiệm trong 1 năm sẽ giúp thị trường có thêm thời gian điều chỉnh...

GIÁM SÁT VIỆC TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ PHÁT HÀNH, ĐẦU TƯ VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ VỀ TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

• Ngân hàng nhà nước (2023), Tài liệu Hội nghị Tín dụng bất động sản tổ chức 8/2/2023.

Nội dung thảo luận dự án dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Hội nghị đại biểu Quốc hội hoạt động chuyên trách thảo luận một số dự án Luật trình Quốc hội.

• TS. Nguyễn Văn Ven, Phát triển TT BĐS bền vững tại Việt Nam, Tạp chí công sản trực tuyến, bài đăng 16/2/2023,

• https://www.tapchiconsan.org.vn/web/guest/nghien-cu/-/2018/827041/phan-trien-thi-truong-bat-dong-san-ben-vung-tai-viet-nam.aspx?fbclid=IwAR0uVetq-n_u202TsEpwBG-UTJe2c hckBoEHJQFtpBobhp6mHqTnZkHmZm0

• Võ Phương Linh, Lê Thị Mỹ Hoa, Vũ Thị Ánh Huyền (2022), TT BĐS Việt Nam: Thực trạng và giải pháp, https://mof.gov.vn/webcenter/portal/btcvn/pages_r/l/tin-bo-tai-chinh?dDocName=MOFUCM254595

HÌNH THÀNH VÀ TẠO ĐIỀU KIỆN ĐỂ CÁC ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN NHẪM THU HÚT CÁC NGUỒN VỐN CHO TT BĐS, ĐIỀU CHỈNH CHÍNH SÁCH TÍN DỤNG LINH HOẠT ĐỂ TẠO ĐIỀU KIỆN VỀ VỐN CHO CÁC CHỦ THỂ THAM GIA TT BĐS.