

Khắc phục những bất cập của thị trường bất động sản

06:01 10/02/2019

Thị trường bất động sản (BDS) vẫn đang đối diện với nhiều vấn đề bất cập, trong đó nổi bật là tình trạng thiếu hụt nguồn cung đối với nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá rẻ và tình trạng tranh chấp tại các khu chung cư.

Vậy giải pháp nào để khắc phục những vấn đề này trong thời gian tới? phóng viên đã có cuộc trao đổi với ông Nguyễn Trọng Ninh (ảnh), Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường BDS (Bộ Xây dựng).



Ông nhận xét như thế nào về thị trường BDS thời gian vừa qua?

Thị trường BDS trong thời gian qua có những giai đoạn chưa thật sự ổn định, có lúc phát triển nóng, có thời điểm nguội lạnh, ảnh hưởng không nhỏ tới sự phát triển kinh tế - xã hội và ổn định kinh tế vĩ mô của đất nước. Năm 2018, thị trường BDS phát triển tương đối ổn định, tuy nhiên vẫn còn xảy ra sốt nóng cục bộ ở một số địa phương, một số dự án có điều kiện tốt. Điểm đáng lưu ý nữa là, lượng tồn kho BDS vẫn còn khá lớn, tập trung ở các dự án nằm xa trung tâm các đô thị, hạ tầng kém phát triển. Việc giải quyết lượng tồn kho này rất khó khăn

và cần có thêm thời gian.

Điểm nóng nhất của thị trường hiện nay là nguồn cung nhà ở trung, cao cấp đang dư thừa trong khi nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp đang rất thiếu, ông có thể cho biết rõ hơn về hiện trạng này?

Theo phân tích thị trường hiện nay, nhu cầu nhà ở của người dân thuộc phân khúc trung, cao cấp (giá từ 25 triệu đồng/m² trở lên) chỉ chiếm khoảng 20% - 30% nhu cầu thị trường, tập trung chủ yếu ở các đô thị lớn, nguồn cung đang dư thừa. Trong khi đó, phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở bình dân, giá thấp (dưới 25 triệu đồng/m²) nhu cầu chiếm đến 70% - 80% thị trường thì nguồn cung lại đang rất thiếu. Riêng đối với phân khúc nhà ở xã hội tại khu vực đô thị đến nay mới hoàn thành được 3,92 triệu m², chỉ đạt khoảng 31% so với mục tiêu đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở là đến năm 2020 cần đạt 12,5 triệu m². Mục tiêu này đang gặp rất nhiều khó khăn do thiếu nguồn tín dụng cho vay ưu đãi. Hiện nay và trong thời gian tới, nguồn cung về nhà ở xã hội vẫn còn rất hạn chế, chưa thể đáp ứng nhu cầu của người nghèo, người thu nhập thấp. Chính vì vậy, nhu cầu về nhà ở thương mại có quy mô vừa và nhỏ, giá thấp là rất lớn, trong thời gian tới cần có cơ chế, chính sách ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư vào phân khúc này.

Không chỉ lệch pha cung cầu, thị trường BĐS còn được cho là bị tác động xấu bởi tình trạng tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà chung cư, tranh chấp trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai trong thời gian qua. Theo ông, làm thế nào để hạn chế tranh chấp trong tương lai?

Các tranh chấp, khiếu nại trong quản lý, sử dụng nhà chung cư chủ yếu xảy ra tại một số dự án được đầu tư xây dựng trước thời điểm Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 có hiệu lực thi hành. Kể từ sau khi luật và các văn bản hướng dẫn dưới luật được ban hành, đặc biệt là sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 139/2017/NĐ-CP (hiệu lực từ 15-1-2018) về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, chúng ta đã có một hành lang pháp lý khá đầy đủ trong quá trình quản lý, sử dụng, vận hành nhà chung cư, góp phần hạn chế các tranh chấp, khiếu nại.

Tuy nhiên, xảy ra tranh chấp, khiếu nại còn do quá trình tổ chức triển khai thực hiện văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư, thực hiện bảo lãnh hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại các địa phương

chưa nghiêm, các hành vi vi phạm trong xây dựng đầu tư, quản lý vận hành nhà chung cư chưa được các cơ quan chức năng phát hiện, xử lý kịp thời, triệt để. Vấn đề này cần được khắc phục trong thời gian tới. Dự kiến, trong năm 2019, Bộ Xây dựng sẽ sửa đổi bổ sung quy chế quản lý, vận hành nhà chung cư, trong đó tăng mức xử phạt đối với vi phạm của các chủ thể liên quan đến nhà chung cư, bao gồm chủ đầu tư, ban quản trị, chủ căn hộ... để đảm bảo công tác quản lý chung cư có hiệu quả hơn.

Vậy trong thời gian tới, những bất cập của thị trường BĐS sẽ được cải thiện như thế nào?

Bộ Xây dựng đang nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức nhà nước có khó khăn về nhà ở, tiếp tục đề xuất với các cơ quan có thẩm quyền sớm bố trí nguồn vốn cấp bù lãi suất cho 4 ngân hàng thương mại để tiếp tục cho vay nhà ở xã hội. Bên cạnh đó, tiếp tục chỉ đạo các địa phương tăng cường kiểm soát việc thực hiện các quy định về công tác lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch xây dựng, kế hoạch phát triển nhà ở để khắc phục tình trạng lệch pha cung cầu BĐS; đồng thời, tiếp tục rà soát, phân loại các dự án BĐS để quyết định việc thu hồi, tạm dừng, giãn, hoãn hoặc điều chỉnh cơ cấu sản phẩm của các dự án BĐS cho phù hợp với quy hoạch, nhu cầu thực tế và khả năng chi trả của từng nhóm đối tượng trong xã hội. Sắp tới, Bộ Xây dựng cũng tiếp tục phối hợp với các bộ, ngành liên quan sớm nghiên cứu, sửa đổi bổ sung pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở để góp phần bình ổn thị trường, sử dụng hiệu quả đất đai. Tôi tin tưởng rằng, trong năm 2019, thị trường BĐS sẽ phát triển ổn định, không xảy ra “bong bóng bất động sản”.

Xin cảm ơn ông!

Theo SGGP