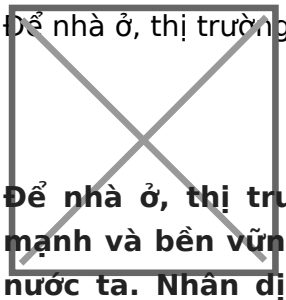
TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Phát triển nhà ở, thị trường bất động sản: Theo hướng lành mạnh và bền vững

01:22 23/02/2015

Để nhà ở, thị trường bất động sản ổn định, cần phát triển theo hướn



Để nhà ở, thị trường bất động sản ổn định, cần phát triển theo hướng lành mạnh và bền vững. Đó là một trong những tiêu chí trọng tâm của Đảng và Nhà nước ta. Nhân dịp Xuân Ất Mùi 2015, phóng viên đã có cuộc phỏng vấn Thứ trưởng Bộ Xây dựng, Nguyễn Trần Nam, xung quanh vấn đề này.



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam

Thứ trưởng nhận định ra sao về thị trường BĐS trong năm 2014?

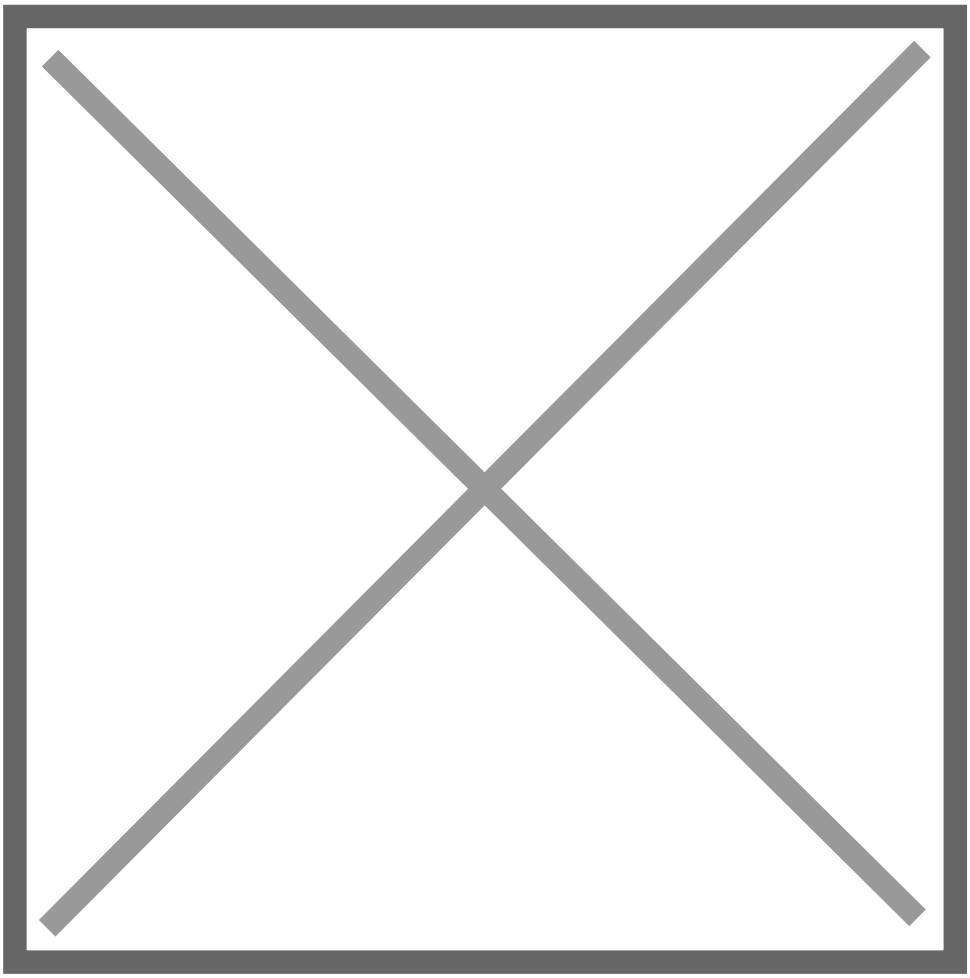
Tuy vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức, song thị trường BĐS trong năm 2014 - về cơ bản đã từng bước ổn định trở lại và ấm dần lên.

Mặc dù thị trường thiếu căn hộ diện tích nhỏ, giá rẻ, nhưng để cơ cấu lại sản phẩm, tăng nguồn hàng hóa phù hợp nhu cầu thị trường thì cần có thời gian. Trong giai đoạn trước mắt, thị trường vẫn còn thiếu những căn hộ diện tích nhỏ, có vị trí thuận tiện đi lại, hạ tầng tốt, giá cả phù hợp. Một số tồn tại của thị trường từ các năm trước chưa được giải quyết vẫn ảnh hưởng xấu đến thị trường BĐS, có những tranh chấp giữa khách hàng và chủ đầu tư về huy động vốn, chậm bàn giao nhà kéo dài tại nhiều dự án chưa được giải quyết triệt để. Những vướng mắc, bất cập của thị trường BĐS đã được nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung trong Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 (Quốc Hội đã thông qua và sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015). Nhu cầu về nhà ở công nhân tại các địa phương có nhiều khu công nghiệp lớn như Thái Nguyên, Bắc Ninh... là rất lớn, nhưng hiện nay có rất ít doanh nghiệp đầu tư nhà ở cho công nhân thuê...

Xin Thứ trưởng cho biết những kết quả đạt được và kế hoạch triển khai trong thời gian tới nhằm đẩy nhanh việc giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người dân, nhất là những người có thu nhập thấp?

Chúng ta đã và đang thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, với quan điểm chủ đạo đó là phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và người dân. Trong đó, Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan đã nghiên cứu, trình Chính phủ ban hành nhiều cơ chế, chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội (NOXH) cho nhiều đối tượng có khó khăn về nhà ở, cả ở đô thị và nông thôn.

Chương trình phát triển NOXH đã giúp cho hàng chục nghìn người thu nhập thấp tại khu vực đô thị, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp có nhà ở. Đến nay, cả nước đã hoàn thành đầu tư xây dựng 102 dự án NOXH, trong đó có 38 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, quy mô xây dựng 19.686 căn hộ; 64 dự án nhà ở cho công nhân, với 20.277 căn hộ. Hiện đang tiếp tục triển khai 150 dự án, trong đó có 91 dự án nhà ở cho người thu nhập thấp, quy mô xây dựng khoảng 55.830 căn hộ; 59 dự án nhà ở cho công nhân, quy mô khoảng 66.750 căn hộ. Chương trình phát triển nhà ở sinh viên, đã có 75 dự án hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng, giải quyết chỗ ở cho khoảng 145.000 sinh viên.



Năm 2014, tổng diện tích sàn nhà ở toàn quốc tăng thêm 92 triệu m2 so với năm 2013, diện tích bình quân nhà ở toàn quốc đạt khoảng 20,6 m2 sàn/người, tăng 1 m2 sàn/người so với năm 2013 (diện tích bình quân nhà ở tại đô thị khoảng 23 m2 sàn/người, tại nông thôn khoảng 19,5 m2 sàn/người); cả nước đã phát triển thêm khoảng 0,8 triệu m2 NOXH (tương đương khoảng 12.000 căn hộ), đưa tổng diện tích NOXH toàn quốc đạt khoảng 1,8 triệu m2...

Bộ Xây dựng đồng thời đã tham mưu cho Chính phủ ban hành Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21/8/2014 về sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu. Trong đó, Chính phủ đã mở rộng thêm đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở và kéo dài thời hạn cho vay từ 10 năm lên thành 15 năm để mua, thuê, thuê mua NOXH...

Những chính sách mới này - sẽ được triển khai trong năm 2015 giúp chương trình phát triển NOXH trong thời gian tới và nhu cầu về nhà ở của người dân sẽ từng bước được giải quyết.

2015 được đánh giá sẽ là năm "được mùa" về chính sách liên quan đến phát triển nhà ở và thị trường BĐS. Vậy theo Thứ trưởng, tác động của các chính sách này đến nhà ở, thị trường BĐS ra sao?

Trong đầu năm 2015, Bộ Xây dựng phối hợp với các bộ, ngành tiếp tục xây dựng và trình Chính phủ ban hành thêm những nghị định hướng dẫn và các thông tư kèm theo nhằm tạo sự đột phá chính sách về phát triển nhà ở.

Theo đó, việc đầu tư xây dựng các dự án BĐS, nhà ở phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch và phải theo kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhằm khắc phục tình trạng đầu tư tự phát, theo phong trào, không sát nhu cầu thực tế dẫn đến mất cân đối, lệch pha cung - cầu hàng hóa BĐS. Tại Luật Nhà ở sửa đổi, đã phân định rõ 2 loại nhà ở, nhà ở thương mại để phục vụ các đối tượng có khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường, do thị trường điều tiết và NOXH có sự hỗ trợ của Nhà nước để phục vụ các đối tượng có khó khăn về nhà ở, nhưng không có khả năng mua, thuê nhà ở theo có chế thị trường. Cần thiết mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh BĐS cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua nhà ở... nhằm thu hút nguồn lực đầu tư nước ngoài, phù hợp với tiến trình hội nhập quốc tế, góp phần thúc đẩy thị trường BĐS phát triển; mở rộng các quy định về sở hữu và sử dụng, cho phép các chủ đầu tư dự án kinh doanh BĐS được cho thuê, cho thuê mua BĐS hình thành trong tương lai, thay vì chỉ được cho thuê, cho thuê mua BĐS đã có sẵn như quy định hiện hành; quy định chặt chẽ hơn về điều kiện của cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS nhằm nâng cao chất lượng, tính chuyên nghiệp, đạo đức nghề nghiệp của các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ này...

Để nhà ở, thị trường BĐS phát triển ổn định, lành mạnh và bền vững, góp phần tích cực vào việc phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an sinh xã hội, trong năm 2015, Bộ Xây dựng sẽ tập trung vào một số giải pháp sau.

Một là, phối hợp với các bộ, ngành hoàn thiện thể chế trong lĩnh vực quản lý đầu tư xây dựng, phát triển đô thị và phát triển nhà ở, thị trường BĐS.

Hai là, chỉ đạo và phối hợp các địa phương tiếp tục triển khai quyết liệt Chỉ thị 2196/CT-TTg ngày 6/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường BĐS. Tiến hành rà soát các dự án BĐS đang triển khai để phân loại các dự án được tiếp tục triển khai, những dự án cần phải điều chỉnh, hoặc chuyển đổi cho phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Ba là, đẩy mạnh việc triển khai thực hiện các mục tiêu đã đề ra trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, trong đó, nhiệm vụ trọng tâm là phát triển NOXH phục vụ 8 nhóm đối tượng có khó khăn về nhà ở đã được nêu trong Chiến lược phát triển Luật Nhà ở.

Bốn là, tiếp tục tập trung chỉ đạo các địa phương triển khai hiệu quả Nghị quyết số 02/NQ-CP và Nghị quyết số 61/NQ-CP, tạo điều kiện rút ngắn thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển NOXH...

Những văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi đồng bộ - chắc chắn sẽ có tác động tích cực, vừa tháo gỡ khó khăn, khôi phục thị trường BĐS, đồng thời góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với lĩnh vực phát triển nhà ở và thị trường BĐS.

Trân trọng cảm ơn Thứ trưởng!

Thu Lương - Đức Dũng (Thực hiện)