

Thiếu cơ chế tổ chức thi, môi giới bất động sản rơi vào “vùng xám” hành nghề

07:55 22/04/2025

Hơn 6.000 học viên hoàn thành chương trình đào tạo môi giới bất động sản vẫn chưa thể thi sát hạch để được cấp chứng chỉ hành nghề, do vướng mắc trong tổ chức tại địa phương. Tình trạng này khiến thị trường rơi vào thế “kẹt pháp lý”, ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn nhân lực và tiến trình phục hồi.



TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch VARS

Nút thắt thể chế làm chậm tiến trình chuẩn hóa môi giới

Chiều qua tại Hà Nội, Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), Viện Nghiên cứu Đánh giá thị trường Bất động sản Việt Nam (VARs IRE) cùng VARs Connect tổ chức hội thảo “Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản: Vướng ở đâu, Gỡ thế nào?”. Sự kiện thu hút gần 100 đại biểu từ cơ quan quản lý, chuyên gia, doanh nghiệp và tổ chức đào tạo.

TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch VARs cho biết, thị trường đang ở giai đoạn chuyển mình quan trọng với Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 sắp có hiệu lực

từ 1/8 tới. Tuy nhiên, kỳ vọng chuẩn hóa đội ngũ môi giới đang bị cản trở bởi hệ thống tổ chức thi sát hạch chưa được triển khai.

“Quy định đã có, nhưng các địa phương chưa tổ chức kỳ thi sát hạch. Học viên không biết nên học ở đâu là đúng chuẩn, doanh nghiệp thì thiếu hụt nhân lực có chứng chỉ để vận hành đúng luật”, ông Đính nói.

Theo khảo sát từ VARS IRE, có tới 6.000 người hoàn thành khóa đào tạo theo Thông tư 04 nhưng chưa được thi. 416 doanh nghiệp báo cáo thiếu nhân sự đạt chuẩn, dẫn đến tình trạng tê liệt cục bộ trong tuyển dụng và giao dịch.

Thiếu chứng chỉ, môi giới “gồng mình” trong 'vùng xám' pháp lý

Theo khảo sát của Viện Nghiên cứu Đánh giá thị trường Bất động sản Việt Nam (VARS IRE) với khoảng gần 30.000 nhà môi giới, đến nay đã có hơn 6.000 học viên hoàn thành chương trình đào tạo theo chuẩn Thông tư 04 nhưng chưa thể tham gia kỳ thi sát hạch, do vướng mắc trong hướng dẫn tổ chức kỳ thi ở các tỉnh, thành.

Đáng lưu ý, có đến 416 doanh nghiệp môi giới báo cáo thiếu hụt nhân sự đạt chuẩn, dẫn đến việc nhiều doanh nghiệp môi giới không thể tuyển đủ nhân sự hợp pháp, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động giao dịch và quá trình phục hồi thị trường.



89% lực lượng môi giới BĐS hiện nay chưa có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ đã hết hiệu lực.

Cũng theo khảo sát của VARS IRE, có đến 89% lực lượng môi giới bất động sản hiện nay chưa có chứng chỉ hành nghề hoặc chứng chỉ đã hết hiệu lực. Trong đó, 51,8% chưa có chứng chỉ và chưa từng qua đào tạo, 24,1% đã qua đào tạo nhưng chưa có chứng chỉ, và 12,8% có chứng chỉ nhưng đã hết hiệu lực. Chỉ có 11,3% hiện đang sở hữu chứng chỉ hành nghề còn hiệu lực.



TS Trần Xuân Lượng – Phó Viện trưởng VARS IRE.

VARS nhận định đây là một “cơn bão ngầm” trong ngành, âm ỉ nhưng kéo dài, khiến hàng vạn người rơi vào trạng thái vừa hành nghề, vừa lo lắng vi phạm pháp luật.

Tín hiệu tích cực là 93% người được khảo sát mong muốn được tham gia thi, cho thấy nhu cầu rất lớn về chuẩn hóa, cũng như tinh thần sẵn sàng tuân thủ pháp luật. Tuy nhiên, thiếu một lộ trình rõ ràng, họ không biết bắt đầu từ đâu.

TS. Trần Xuân Lượng, Phó Viện trưởng VARS IRE, đánh giá: “Chúng ta đang mắc kẹt giữa quyết tâm cải cách và thực tiễn thi hành. Tình trạng trì trệ không chỉ ảnh hưởng đến người lao động mà còn đe dọa đứt gãy chuỗi phân phối sản phẩm ra thị trường”.

Gỡ điểm nghẽn thi sát hạch, thúc đẩy hợp tác nâng chuẩn lực lượng môi giới

Theo quy định, UBND tỉnh, thành phố chịu trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch, song đến nay hầu hết địa phương chưa có động thái cụ thể. 88% học viên không biết cơ quan nào là đầu mối tổ chức thi tại nơi mình sinh sống.

Ông Lượng đề xuất Bộ Xây dựng cần sớm ban hành hướng dẫn thực hiện chi tiết, đồng thời trao quyền phối hợp cho các cơ sở đào tạo đạt chuẩn để tổ chức kỳ thi linh hoạt, bao gồm thi trực tuyến hoặc liên tỉnh nhằm giảm tải cho từng địa phương.

Tại hội thảo, Viện VARS IRE cũng công bố chương trình đào tạo môi giới và điều hành sàn bất động sản theo Thông tư 04, đồng thời gửi thư ngỏ và đơn đề nghị phối hợp tới các địa phương.

Đáng chú ý, hội thảo đánh dấu lễ ký kết hợp tác giữa VARS IRE và ba doanh nghiệp lớn gồm VNR Group, FOUR HOME và Tâm Thành Group. Các bên thống nhất cùng triển khai đào tạo, tổ chức thi, và hỗ trợ tuyển dụng sau đào tạo. Sự hợp tác này được kỳ vọng sẽ tạo ra lực đẩy lớn trong chuẩn hóa nguồn nhân lực môi giới.

Ông Trần Văn Bình, Phó Chủ tịch kiêm Tổng thư ký VARS khẳng định: “Chúng tôi kỳ vọng hội thảo là tín hiệu mạnh mẽ thúc đẩy Quốc hội, Chính phủ, Bộ Xây dựng chỉ đạo khẩn trương tháo gỡ ách tắc, khôi phục dòng chảy nhân lực môi giới – lực lượng huyết mạch của thị trường bất động sản. Đồng thời, VARS cũng khẳng định cam kết sẽ tiếp tục đồng hành cùng các địa phương trong toàn bộ quy trình từ đào tạo, sát hạch cho đến hỗ trợ tuyển dụng, hướng tới một hệ sinh thái nghề môi giới chuyên nghiệp”, ông Trần Văn Bình, Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký VARS khẳng định.

Khánh Yên