

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN**

ĐỖ THANH TÙNG

**CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH NHÀ Ở
TRÊN ĐỊA BÀN ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: Quản lý Kinh tế (Khoa học Quản lý)

Mã số: 62.34.01.01

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:

1. PGS.TS. Nguyễn Thị Ngọc Huyền
2. PGS.TS. Dương Đức Lân

Hà Nội- 2007

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong Luận án là trung thực. Những tư liệu được sử dụng trong Luận án đều có nguồn gốc trích dẫn rõ ràng.

Tác giả luận án

Đỗ Thanh Tùng

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
TRANG PHỤ BÌA	
LỜI CAM ĐOAN	1
MỤC LỤC	2
DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, TỪ VIẾT TẮT	5
DANH MỤC CÁC BẢNG	6
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ	7
DANH MỤC CÁC PHỤ LỤC	8
MỞ ĐẦU	10
CHƯƠNG 1 CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH NHÀ Ở	22
1.1. Nhà ở và tài chính nhà ở	22
1.1.1. Nhà ở và các đặc điểm của nhà ở	22
1.1.2. Tài chính nhà ở	24
1.2. Chính sách tài chính nhà ở	44
1.2.1. Chính sách nhà ở	44
1.2.2. Chính sách tài chính nhà ở	52
1.3. Kinh nghiệm của một số quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới trong chính sách tài chính nhà ở	70
1.3.1. Chính sách phát triển thị trường thế chấp thứ cấp và thị trường vốn của Malayxia	71
1.3.2. Chính sách tái cấu trúc hệ thống tài chính nhà ở và mở rộng liên kết với thị trường vốn ở Hàn Quốc	72
1.3.3. Chính sách tài chính nhà ở và thị trường vốn tại Hồng Kông	74
1.3.4. Kinh nghiệm của Trung Quốc	77
1.4. Bài học rút ra cho Việt Nam trong chính sách tài chính nhà ở: tạo điều kiện phát triển thị trường thế chấp thứ cấp	78

CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN ĐÔ THỊ HÀ NỘI	82
2.1. Giới thiệu nghiên cứu	82
2.2. Thực trạng nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	84
2.2.1. Địa bàn đô thị Hà Nội	84
2.2.2. Đặc điểm nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	85
2.2.3. Diễn biến thị trường nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	88
2.2.4. Kết quả thực hiện chính sách nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	94
2.3. Thực trạng tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	103
2.3.1. Khái quát chung về tài chính nhà ở tại Việt Nam	103
2.3.2. Tạo lập vốn cho nhà ở đô thị Hà Nội	109
2.3.3. Phân phối và sử dụng vốn cho nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	115
2.4. Thực trạng chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	131
2.4.1. Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	131
2.4.2. Đánh giá chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	146
CHƯƠNG 3 HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN ĐÔ THỊ HÀ NỘI	167
3.1. Định hướng chung phát triển nhà ở đô thị Hà Nội	167
3.1.1. Định hướng phát triển đô thị Hà Nội đến năm 2020	167
3.1.2. Mục tiêu và yêu cầu của phát triển nhà ở	168
3.1.3. Định hướng chung phát triển nhà ở đô thị	169
3.2. Những điều kiện cần thiết để phát triển tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	170
3.2.1. Những yêu cầu mang tính nguyên tắc trong phát triển tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	170
3.2.2. Những định hướng hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	180

3.3. Một số giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	185
3.3.1. Hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở để có thể hội nhập với nền kinh tế khu vực và thế giới	185
3.3.2. Hoàn thiện các chính sách và công cụ chính sách tác động đến việc tạo lập vốn trong tài chính nhà ở	189
3.3.3. Hoàn thiện các chính sách và công cụ chính sách tác động đến phân phối vốn trong tài chính nhà ở	192
3.3.4. Hoàn thiện các chính sách thế chấp và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp	195
3.4. Các điều kiện để thực thi thành công các giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	200
3.4.1. Tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở	200
3.4.2. Phát triển thị trường thế chấp sơ cấp tạo tiền đề cho thị trường thế chấp thứ cấp	203
3.4.3. Thí điểm thành lập NHTC và chứng khoán hóa thế chấp	205
3.4.4. Bổ sung và hoàn thiện các chính sách cho vay nhà ở tại các TCTD	207
KẾT LUẬN	216
DANH MỤC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ	218
TÀI LIỆU THAM KHẢO	219
PHỤ LỤC	235

DANH MỤC CÁC KÝ HIỆU, TỪ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Nội dung đầy đủ
GCN	Giấy chứng nhận
GDBĐ	Giao dịch bảo đảm
GDP	Tổng sản phẩm trong nước
HĐND	Hội đồng Nhân dân
m ²	Mét vuông
NH	Ngân hàng
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
NHTC	Ngân hàng thế chấp
NHTM	Ngân hàng thương mại
NSNN	Ngân sách nhà nước
QSD	Quyền sử dụng
QSH	Quyền sở hữu
TCTD	Tổ chức tín dụng
TMCP	Thương mại Cổ phần
TP	Thành phố
TTCK	Thị trường chứng khoán
UBND	Ủy ban Nhân dân
USD	Đô la Mỹ
VNĐ	Đồng Việt Nam

DANH MỤC CÁC BẢNG

	<i>Trang</i>
Bảng 2.1 Tiến độ quá trình điều tra	84
Bảng 2.2 Kết quả quản lý nhà, đất trên địa bàn đô thị Hà Nội 2006	95
Bảng 2.3 Kết quả trong phát triển nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	96
Bảng 2.4 Thu ngân sách liên quan đến nhà ở đô thị Hà Nội năm 2006	100
Bảng 2.5 Dư nợ cho vay nhà ở giai đoạn 2003- 6/2005	105
Bảng 2.6 Một số chỉ tiêu kinh tế vĩ mô 2002- 2006	107
Bảng 2.7 Thu nhập bình quân và chi tiêu cho đời sống bình quân đầu người một tháng theo giá thực tế phân theo thành thị, nông thôn	116
Bảng 2.8 Doanh số cho vay nhà ở địa bàn đô thị Hà Nội 2004- 2006	121
Bảng 2.9 Mức độ khó khăn khi vay vốn trên địa bàn đô thị Hà Nội	124
Bảng 2.10 Tổng trị giá tài sản bảo đảm của các TCTD trên địa bàn đô thị Hà Nội trong lĩnh vực cho vay nhà ở năm 2006	125
Bảng 2.11 Diễn biến lạm phát, nhóm hàng lương thực thực phẩm và nhà ở vật liệu xây dựng năm 2003- 2006	128
Bảng 2.12 Cho vay nhà ở tại NHTM CP Nhà Hà Nội năm 2006.	128
Bảng 2.13 Nợ xấu trong cho vay nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	130
Bảng 2.14 Điều hành chính sách tiền tệ của NHNN năm 2005- 2006	133
Bảng 2.15 Ý kiến về mức độ đánh giá chính sách thúc đẩy đầu tư bất động sản trên địa bàn đô thị Hà Nội	135
Bảng 2.16 Khung đánh giá chính sách tài chính nhà ở theo mô hình đầu ra	151
Bảng 2.17 Thực trạng thu nhập, tình trạng nhà ở, mức độ hài lòng về nơi ở hiện tại trên địa bàn đô thị Hà Nội	157
Bảng 3.1 Ý kiến về các yếu tố quan trọng khi vay vốn	193
Bảng 3.2 Ý kiến về mức độ các yếu tố liên quan đến tài sản thế chấp	194
Bảng 3.3 Ý kiến về mức độ của thủ tục công chứng và đăng ký thế chấp	196
Bảng 3.4 Ý kiến về các yếu tố trở ngại khi vay vốn tại TCTD	209
Bảng 3.5 Ý kiến về các sản phẩm cho vay nhà ở	214

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ, ĐỒ THỊ

	<i>Trang</i>
Hình 1.1 Các chủ thể tham gia trong hệ thống tài chính nhà ở	27
Hình 1.2 Các giai đoạn phát triển của hệ thống tài chính nhà ở	32
Hình 1.3 Mô hình huy động vốn cho tài chính nhà ở thông qua chứng khoán hoá thể chấp (MBS)	35
Hình 1.4 Sơ đồ nguyên tắc chứng khoán hoá thể chấp (MBS)	36
Hình 1.5 Các hình thức huy động vốn trong tài chính nhà ở	40
Hình 1.7 Mô hình hộp đen	68
Hình 1.8 Khung logic của một chính sách	68
Đồ thị 2.1 Dư nợ cho vay nhà ở trung hạn và dài hạn	106
Đồ thị 2.2 Huy động vốn từ nền kinh tế giai đoạn 2001- 2006	108
Đồ thị 2.3. Tăng trưởng huy động vốn giai đoạn 2000- 2005	109
Đồ thị 2.4 Tỷ trọng huy động vốn trong nền kinh tế năm 2006	112
Đồ thị 2.5 Tỷ trọng chi tiêu, tích lũy trong một hộ gia đình	115
Đồ thị 2.6 Tỷ lệ tích lũy và chi tiêu đời sống bình quân đầu người một tháng theo giá thực tế khu vực thành thị	116
Đồ thị 2.7 Tỷ trọng cho vay nền kinh tế năm 2006	118
Đồ thị 2.8 Doanh số cho vay nhà ở của NHTM quốc doanh và NHTM cổ phần trên địa bàn đô thị Hà Nội năm 2006	119
Đồ thị 2.9 Tỷ trọng cho vay nhà ở của NHTM quốc doanh và NHTM cổ phần trên địa bàn đô thị Hà Nội năm 2006	120
Đồ thị 2.10 Diễn biến lạm phát năm 2003 - 2006	127

DANH MỤC CÁC PHỤ LỤC

	<i>Trang</i>
Phụ lục 1. Tổng hợp kết quả điều tra	235
Phụ lục 2. Mẫu phiếu điều tra về thực trạng và nhu cầu vay vốn sửa chữa, cải tạo, xây/mua mới nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	239
Phụ lục 3. Tổng hợp kết quả điều tra về thực trạng và nhu cầu vay vốn sửa chữa, cải tạo, xây/mua mới nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	241
Phụ lục 4. Mẫu phiếu điều tra về mức độ mong muốn về vốn cho nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	251
Phụ lục 5. Tổng hợp kết quả điều tra đối với người có mong muốn về vốn để sửa chữa, cải tạo, mua mới nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	252
Phụ lục 6. Mẫu phiếu điều tra về khả năng cung ứng vốn cho nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	254
Phụ lục 7. Tổng hợp kết quả điều tra những người trực tiếp thẩm định việc cho vay nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội.	255
Phụ lục 8. So sánh giá trị trung bình biến độc lập T- test hai đối tượng điều tra về nhu cầu vốn và khả năng cung ứng vốn cho nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội	257
Phụ lục 9. Các Ngân hàng TMCP hoạt động trên địa bàn đô thị Hà Nội	258
Phụ lục 10. Các dự án được tài trợ bởi Quỹ đầu tư phát triển TP Hà Nội	259
Phụ lục 11. Mức giá bình quân trên thị trường bất động sản TP Hà Nội	259
Phụ lục 12. Tỷ lệ % trong tổng cho vay liên quan đến bất động sản	259
Phụ lục 13. Giá bán căn hộ đối với nhà chung cư có thang máy theo Quyết định số 80/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005	260
Phụ lục 14. Giá bán các căn hộ đối với nhà chung cư chỉ có cầu thang bộ, không có cầu thang máy theo Quyết định số 80/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005	260
Phụ lục 15. Bảng giá xây dựng mới nhà ở ban hành kèm theo Quyết định số 81/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005	261

Phụ lục 16. Bảng giá xây dựng nhà tạm vật kiến trúc theo Quyết định số 81/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005	262
Phụ lục 17. Tỷ lệ dự trữ bắt buộc theo Quyết định số 796/QĐ-NHNN ngày 25/6/2004 áp dụng từ 01/07/2004	264
Phụ lục 18. Tỷ lệ dự trữ bắt buộc theo Quyết định số 187/QĐ-NHNN, áp dụng từ 01/02/2008	264
Phụ lục 19. Hoán đổi ngoại tệ của NHNN đối với các NHTM	265
Phụ lục 20. Lãi suất thị trường liên Ngân hàng	265
Phụ lục 21. Lãi suất của NHNN áp dụng đối với các NHTM	266
Phụ lục 22. Cơ cấu vốn đầu tư toàn xã hội 2001- 2005	266
Phụ lục 23. Lãi suất huy động và cho vay năm 2005	266
Phụ lục 24. Hệ thống tài chính nhà ở tại Mỹ	267
Phụ lục 25. Các hệ thống tài chính nhà ở tại Châu Âu	271
Phụ lục 26. Chính sách của Nhật Bản trong phát triển tài chính nhà ở và thị trường vốn	277
Phụ lục 27. Chính sách tài chính nhà ở và thị trường vốn tại Indônêxia	279
Phụ lục 28. Chính sách hợp lý hóa tài chính nhà ở và thị trường vốn ở Philippine	280
Phụ lục 29. Chính sách hợp nhất tài chính nhà ở và thị trường vốn: kinh nghiệm của Thái Lan	281
Phụ lục 30. Xu hướng trong chính sách tài chính nhà ở tại Ấn Độ	283

MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết của đề tài Luận án

Tính chất nhạy cảm của vấn đề nhà ở đô thị đã nổi lên đặc biệt rõ nét trong cơn sốt bất động sản tại một số thành phố lớn trong thời gian vừa qua. Phần lớn các tài sản này tập trung vào một số ít người có thu nhập cao, trong khi đó những bộ phận còn lại tại đô thị đang phải sống trong điều kiện chật chội. Trước đây việc nghiên cứu vấn đề tài chính nhà ở ít được chú ý do ảnh hưởng của cơ chế quản lý kế hoạch hoá tập trung, thực tế khi đó một mặt nhà ở được nhà nước giao trực tiếp đến người dân, mặt khác sự phân hoá giàu nghèo không rõ rệt làm cho việc nghiên cứu ít được quan tâm. Trong thời gian gần đây, dưới tác động của công cuộc đổi mới, Việt Nam đang trải qua những biến đổi to lớn và nhanh chóng. Cùng với việc chuyển từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần theo cơ chế thị trường, sự phân tầng xã hội, phân hoá giàu nghèo trong dân cư nhất là thành thị đang ngày càng trở nên sâu sắc. Ở một cực của sự phân hoá này, nhóm người có thu nhập trung bình thấp và nghèo đang phải chịu nhiều thua thiệt, đứng trước nhiều khó khăn trong việc tìm kiếm nguồn sống, cải thiện nhà ở và những cơ may để thoát khỏi cảnh nghèo túng. Nếu như ở nông thôn sự thiếu ăn là nguy cơ trực tiếp đe dọa nhóm người nghèo thì điều kiện nhà ở và môi trường quá tồi tệ đã trở thành một thực tế điển hình cho sự nghèo khổ ở đô thị.

Theo kết quả điều tra của Viện xã hội học về tình hình nhà ở cán bộ, công chức, viên chức cho thấy có tới 31% trong đó có tỷ lệ đáng kể các hộ gia đình trẻ chưa có nhà ở (phải ở ghép hộ, ở nhờ, ở tạm); 4% phải thuê nhà tạm, nhà cấp IV của tư nhân để ở; 19% đang được thuê nhà chung cư thuộc sở hữu của nhà nước xây từ trước năm 1990; 14,6% đã được mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP; 31,4% đã xây được nhà riêng. Kết quả này còn cho thấy có trên 32% có nhu cầu muốn được cải thiện nhà ở. [64] Nguyễn

do chính của vấn đề chính là trước kia nhà ở do nhà nước trợ cấp, cùng với quá trình chuyển từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, nhà nước đã xoá bỏ trợ cấp về nhà ở, khuyến khích nhiều thành phần kinh tế tham gia vào việc phát triển nhà ở. Nguồn vốn phát triển nhà ở đô thị chủ yếu dựa vào khả năng tài chính của chính các chủ thể trong hệ thống nhà ở. Nhà nước chỉ tạo điều kiện hỗ trợ về tài chính thông qua cơ chế, chính sách huy động vốn... Nhưng các cơ chế, chính sách này còn nhiều điểm vẫn chưa phù hợp, bất cập, chòng chéo, khó thực hiện nên đại bộ phận dân cư đô thị, đặc biệt là những người có thu nhập trung bình và thấp vẫn chưa thể tiếp cận các nguồn vốn dài hạn cho nhà ở.

Thêm vào đó, Hà Nội cùng với TP Hồ Chí Minh là hai địa phương có nhiều vấn đề bức xúc trong lĩnh vực nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung, cần sớm có chính sách và giải pháp giải quyết, đặc biệt việc tăng dân số và di cư từ nông thôn ra thành thị đã tạo ra những áp lực lớn về nhà ở cho chính quyền thành phố. Ngoài vấn đề cung cầu của thị trường xây dựng nhà ở và giá thị trường bất động sản quá cao, một vấn đề có tác động trực tiếp đặc biệt là các hộ dân cư ở đô thị là việc thiếu khả năng tiếp cận các nguồn vốn dài hạn để sửa chữa, cải tạo, nâng cấp và xây mới nhà ở với các điều kiện trong khả năng tài chính của mình. Về phía các TCTD, do khả năng huy động vốn dài hạn còn hạn chế nên cũng không thể cho vay dài hạn phục vụ việc xây mới, cải tạo, nâng cấp và mua nhà ở của đại bộ phận dân cư đô thị. Với ý nghĩa đó tác giả lựa chọn đề tài nghiên cứu của Luận án là “Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội”.

2. Tổng quan tình hình nghiên cứu

Với nhiều quốc gia trên thế giới, đặc biệt là các nước phát triển, khái niệm tài chính nhà ở là một khái niệm đã được áp dụng từ lâu và thường gắn với một thị trường tài chính phát triển và các công cụ thể chấp thứ cấp. Có

hiều nghiên cứu về tài chính nhà ở tại các quốc gia phát triển như tác giả Arjen van Dijkhuizen, Hà Lan trong nghiên cứu của mình về “Thị trường tài chính nhà ở tại Hà Lan” (Dutch housing finance market) (2004) cũng đã đưa ra các phân tích chung các yếu tố của thị trường tài chính nhà ở tại Hà Lan, đồng thời giới thiệu các công cụ sử dụng cũng như các rủi ro và các biện pháp quản lý rủi ro tại thị trường này [132]. Nghiên cứu của John Ryding thuộc Ngân hàng Dự trữ Quốc gia New York (Federal Reserve Bank of New York) “Tài chính nhà ở và sự chuyển đổi về chính sách tiền tệ” (Housing Finance and the Transmission of Monetary Policy) (1990) lại phân tích về các công cụ chính sách của tài chính nhà ở như trần lãi suất cho vay, sự tăng trưởng của chứng khoán hóa, điều chỉnh lãi suất thế chấp, sự cạnh tranh trên thị trường thế chấp cũng như việc giới thiệu mô hình đầu tư nhà ở của gia đình căn bản (a model of single-family housing investment) [141]. David Lereah tại Tạp chí Business Economics (7.1997) trong nghiên cứu “Tài chính nhà ở: Triển vọng dài hạn” (Housing finance: A long-term perspective) đã đưa ra các nhận xét và đánh giá về triển vọng của tài chính nhà ở tại Mỹ [138]. Tác giả Marja C. Hoek-Smit trong nghiên cứu “Tài chính nhà ở tại Bangladesh- Cải thiện khả năng tham gia của nhóm người có thu nhập trung bình và thấp vào tài chính nhà ở” (Housing Finance in Bangladesh- Improving Access to Housing Finance by Middle and Lower Income Groups) (1998) sau khi phân tích xu hướng hiện tại của tài chính nhà ở và bối cảnh kinh tế cũng như khu vực tài chính tại Bangladesh đã giới thiệu các công cụ sử dụng trong tài chính nhà ở và đưa ra các đề xuất chính sách để phát triển thị trường tài chính nhà ở [136]. Trên cơ sở của cuộc hội thảo về vai trò của các tổ chức thế chấp sơ cấp và thứ cấp tại Bali, Indonexia vào tháng 7.1998 tác giả Masakazu Watanabe đã tổng hợp và xuất bản “Hướng mới trong tài chính nhà ở Châu Á- Liên kết giữa tài chính nhà ở và các thị trường vốn” (New Directions in Asian Housing

Finance- Linking Capital markets and Housing Finance) đưa ra mô hình phát triển thị trường thế chấp thứ cấp và phân tích tám mô hình của tám nền kinh tế Đông Á về liên kết giữa các thị trường vốn và tài chính nhà ở [143]. Khác với nghiên cứu trên, Robert Bestani và Johanna Klein tại Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) đã tập trung đi sâu phân tích tầm quan trọng của tài chính nhà ở, các vấn đề tồn tại trong tài chính nhà ở tại Châu Á và đưa ra các định hướng chính sách để giải quyết vấn đề này trong nghiên cứu “Tài chính nhà ở tại Châu Á” (Housing Finance in Asia) (2005) [129]. Để thống nhất chính sách và giúp các quốc gia trong quá trình chuyển đổi có một cơ chế chính sách tài chính nhà ở thích hợp, Ủy Ban Châu Âu đã xuất bản “Các hệ thống tài chính nhà ở tại các quốc gia chuyển đổi- Lý thuyết và Thực tiễn” (Housing finance systems for countries in transition- principles and examples) (2005). Trong đó phân tích hệ thống tài chính nhà ở và các công cụ chính sách sử dụng cũng như giới thiệu một số mô hình tài chính nhà ở phát triển tại một số quốc gia nhằm giúp các nước trong quá trình chuyển đổi hoàn thiện cơ chế chính sách nhằm tìm ra một mô hình hệ thống tài chính nhà ở hoàn thiện cho mình...[133]

Nhưng ở Việt Nam khái niệm tài chính nhà ở vẫn là một khái niệm mới. Hệ thống tài chính nhà ở gắn liền với nó là một thị trường tài chính và thị trường thế chấp thứ cấp phát triển cũng là một khái niệm khá được ít người đề cập đến. Cho đến thời điểm hiện nay, theo những tài liệu tác giả tiếp cận và thông tin tra cứu từ Thư viện Quốc gia, các nghiên cứu về tài chính nhà ở và các chính sách tài chính nhà ở hầu như không có, ngoại trừ có một số nghiên cứu trong lĩnh vực nhà ở đô thị hay nguồn vốn cho nhà ở đô thị. Với đề tài Luận án Phó Tiến sĩ “Thiết kế nhà ở sinh lợi thấp tầng cho người nghèo đô thị Hà Nội” (1994) tác giả Trần Xuân Diễm, thuộc ngành Kiến trúc Nhà ở và Công trình Công cộng, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội đã đưa ra khái niệm về nhà ở sinh lợi vừa là nhà, nơi nghỉ ngơi tái tạo sức lao động của con người

vừa là nơi để làm kinh tế gia đình tạo ra thu nhập, tăng của cải cho xã hội và đưa ra một số giải pháp thiết kế và xây dựng nhà ở sinh lợi thấp tầng cho người nghèo đô thị ở Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng. Nghiên cứu này chủ yếu đi vào khía cạnh kỹ thuật của nhà ở để đề xuất các giải pháp thiết kế, xây dựng, cải tạo nhà ở cho người nghèo đô thị để đáp ứng tốt các yêu cầu của người sử dụng: ở và các hoạt động sinh lợi một cách có hiệu quả. Đồng thời Luận án cũng đề xuất các giải pháp về chính sách phát triển nhà ở đô thị cũng như các hoạt động trợ giúp được người nghèo đô thị ổn định đời sống có điều kiện thuận lợi cải thiện nơi làm việc tăng thêm thu nhập.[46]

Cũng đi sâu vào khía cạnh kỹ thuật của nhà ở nhưng với mục đích đánh giá mối quan hệ giữa tâm lý xã hội và công tác phát triển nhà ở Hà Nội và làm rõ vai trò của tâm lý xã hội trong lĩnh vực về nhà ở. Trên cơ sở đó, đặt yêu cầu cho các giải pháp kiến trúc nhà ở đô thị Hà Nội, nhằm khắc phục những hạn chế trong thực tế sử dụng của nhiều công trình nhà ở. Tác giả Nguyễn Dũng, Chuyên ngành Kiến trúc Nhà ở và Công trình Công cộng, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội trong đề tài nghiên cứu của Luận án Tiến sĩ Kiến trúc “Phát triển kiến trúc nhà ở đô thị Hà Nội dưới tác động của các yếu tố tâm lý xã hội trong thời kỳ mới” (2004) đã đề xuất phương pháp luận nghiên cứu phát triển kiến trúc nhà ở đô thị, nhằm hài hòa tối đa điều kiện ở với người sử dụng. Luận án đã xác định 5 đặc điểm tâm lý xã hội đặc trưng đối với nhà ở: tính truyền thống, tính thực tế, thói quen sinh hoạt, tính cộng đồng, ưa hình thức; xây dựng 7 tiêu chí đánh giá mức độ quan tâm của người dân đối với nhà ở cao tầng: vị trí lợi thế, cảnh quan môi trường sách đẹp, căn hộ tiện nghi, hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, xây dựng chất lượng quản lý tốt. Luận án đã chỉ ra sự bất hợp lý hiện nay trong cơ cấu quy hoạch tại Hà Nội khi các quy định các khu đô thị mới để tỷ lệ đất 60% cho nhà ở cao tầng, 40% cho biệt thự, nhà vườn, và đưa ra kiến nghị bố trí riêng biệt các loại hình nhà cao tầng theo các điều

kiện quy hoạch. Luận án cũng chỉ cho thấy cần có quỹ đất rành riêng cho phát triển y tế và giáo dục; không gian cho các hoạt động xã hội, cộng đồng (tín ngưỡng, lễ hội, mít tinh, diễn thuyết...). Xác định căn hộ điển hình có diện tích phù hợp với xu hướng xã hội về tách hộ và giảm dần nhân khẩu, có khả năng sáp nhập các hộ liền kề thành hộ lớn hơn hoặc tách ra thành các hộ nhỏ, khai thác các không gian xép. Trên cơ sở đó đề xuất thể loại nhà ở mới cho tương lai- “nhà chung” là một tổ hợp ở dành cho một số hộ, có thể sử dụng chung các không gian như công, sân, vườn, nhà xe, phòng khách lớn... Công trình dễ tổ hợp, hoành tráng, phát huy tính cộng đồng, nhân văn, phù hợp với nhu cầu phát triển nhà ở vùng ven đô, nhà nghỉ cuối tuần, hạn chế được tình trạng chia nhỏ khu đất được thừa kế thành các nhà ống.[50]

Với mục tiêu xác lập mô hình nhà ở đô thị hợp lý, phát hiện nguồn lực từ cộng đồng có tác động tích cực vào quá trình quy hoạch phát triển và quản lý nhà ở đô thị. Luận án tiến sĩ của tác giả Nguyễn Ngọc Quỳnh, chuyên ngành Quy hoạch Không gian và Xây dựng Đô thị, Đại học Kiến trúc Hà Nội với đề tài “Quy hoạch phát triển và quản lý nhà ở đô thị với vai trò cộng đồng trong đô thị Việt Nam (lấy TP Hải Phòng làm địa bàn nghiên cứu)” (1996) đã phân tích cơ sở khoa học những yếu tố cơ bản có ảnh hưởng của cộng đồng từ đó đề xuất những quan điểm về nhà ở, quy hoạch nhà ở trong điều kiện đổi mới kinh tế; những khía cạnh cần khai thác về cộng đồng; và công tác đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch có sự tham gia của cộng đồng.[92]

Khác với cách tiếp cận của các tác giả trên, tác giả Nguyễn Hồng Danh thuộc chuyên ngành Thống kê, Trường Đại học Kinh tế Quốc dân trong Luận án Tiến sĩ Kinh tế với đề tài “Nghiên cứu thống kê hiện trạng và hiệu quả xây dựng nhà ở đô thị” (1999) đã nghiên cứu, đề xuất phương pháp luận, các quan điểm khoa học, phương pháp tiếp cận tính toán... thống kê hiện trạng và hiệu quả xây dựng Nhà ở đô thị Việt Nam, góp phần hình thành luận chứng khoa

học của chuyên ngành thống kê phục vụ phát triển bền vững nhà ở đô thị. Tác giả lấy Hà Nội là địa bàn nghiên cứu. Luận án đã hệ thống hóa nội dung phương pháp luận nghiên cứu thống kê nhà ở đô thị Việt Nam, đáp ứng đòi hỏi thực tế cấp bách theo quan điểm đổi mới. Tập hợp và xử lý, tính toán, phân tích thử nghiệm các số liệu thống kê nhà ở đô thị và tại địa bàn Hà Nội. Đồng thời, làm rõ các luận cứ làm cơ sở khoa học nghiên cứu thống kê nhà ở đô thị như: khái niệm nhà ở đô thị, phân loại nhà ở đô thị, phương pháp tiếp cận thống kê nhà ở đô thị; mô hình thống kê phát triển nhà ở đô thị, động thái phát triển nhà ở đô thị ở nước ta đến năm 2010 và định hướng nội dung thống kê nhà ở đô thị. Trên cơ sở nghiên cứu của mình tác giả đưa ra các kiến nghị về hệ thống chỉ tiêu, các phương pháp thống kê hiện trạng và hiệu quả xây dựng nhà ở đô thị và đề xuất các giải pháp góp phần đổi mới, hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở đô thị. Các kiến nghị đã nêu ra cụ thể như: Nhà nước nên tập trung vốn đầu tư ngân sách cho nhà ở đô thị toàn quốc một tỷ lệ nhất định, riêng Hà Nội từ 5-7% ngân sách chung nhằm từng bước cải thiện điều kiện ở của dân cư đô thị tại Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung.[45]

Tác giả Nguyễn Khắc Trà, Chuyên ngành Tài chính- Lưu thông Tiền tệ- Tín dụng, Trường Đại học Tài chính Kế toán trong Luận án Tiến sĩ “Các giải pháp về vốn để xây dựng và phát triển nhà ở đô thị ở Việt Nam hiện nay” (1996) đề cập đến một khía cạnh của tài chính nhà ở nhưng chủ yếu tập trung vào phân tích sự hình thành các kênh dẫn vốn, hiệu quả sử dụng vốn, và cơ chế, chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực xây dựng và phát triển nhà ở đô thị ở nước ta. Trên cơ sở đó rút ra kết luận và nguyên nhân để kiến nghị với nhà nước những vấn đề liên quan đến quản lý vĩ mô và vi mô trong lĩnh vực xây dựng nhà ở đô thị và nguồn vốn cho lĩnh vực này, đồng thời, đề xuất các giải pháp chủ yếu để khai thác, sử dụng hiệu quả các nguồn vốn, các điều kiện để thực hiện các giải pháp về vốn đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở đô thị.

Tác giả sau khi trình bày lý luận về đô thị, sự phát triển đô thị, tầm quan trọng của nhà ở đô thị đã làm sáng tỏ bản chất của vốn trong nền kinh tế thị trường nói chung và vốn để xây dựng nhà ở đô thị nói riêng.[105]

Với mục đích đưa ra một số giải pháp hoàn thiện chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản, tác giả Lê Xuân Bá (chủ biên) thuộc Viện nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương với sự tài trợ của Chính phủ Việt Nam và Chính phủ Australia xuất bản cuốn sách “Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam” (2006). Nội dung cuốn sách đề cập đến một số vấn đề lý luận về thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản, kinh nghiệm của Australia và New Zealand về chính sách đầu tư vào thị trường bất động sản; hoạt động đầu tư vào bất động sản của một số tỉnh, thành phố Việt Nam. Đồng thời, trong tài liệu này cũng nêu lên thực trạng của chính sách đất đai, xây dựng, tín dụng, Ngân hàng và tài chính, những ưu điểm và tồn tại hiện nay nhằm tạo điều kiện thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản.[2]

Hệ thống tài chính nhà ở được tác giả Trần Văn Tấn (chủ biên) đề cập vấn đề khoảng 02 trang của giáo trình đào tạo cao học Quản lý Đô thị trong khuôn khổ Dự án hợp tác giữa trường Đại học Montreal- Canada với trường Đại học Kiến trúc Hà Nội có tựa đề “Kinh tế đô thị và vùng” (2006). Tài liệu này chỉ giới thiệu sơ qua về 04 hệ thống tài chính nhà ở là: (1) Hệ thống trực tiếp (không qua trung gian); (2) Hệ thống Ngân hàng tín dụng và quỹ tiết kiệm (Anh, Mỹ, Canada); (3) Hệ thống tiết kiệm và tín dụng theo hợp đồng (Đức, Áo, Pháp); và (4) Hệ thống các Ngân hàng tín dụng thế chấp (tại các quốc gia Châu Âu và Bắc Âu) mà chưa đi sâu phân tích cụ thể.[98, tr. 142- 143]

Ngoài ra còn nhiều nghiên cứu khác có đề cập đến lĩnh vực nhà ở hoặc các chính sách nhà ở, song ở mức độ hạn chế hơn so với các nghiên cứu được đề cập ở trên. Nhưng vấn đề hiện tại của Việt Nam hiện nay là đang có sự bất cập giữa khả năng đáp ứng nguồn vốn dài hạn cho các nhu cầu vốn để mua,

xây mới và nâng cấp sửa chữa nhà ở của người dân. Hầu hết các nguồn vốn dài hạn đều đổ dồn lên các NHTM mà đây lại là nhiệm vụ của TTCK, thị trường mua bán nợ...

Từ việc nghiên cứu tổng quan ở trên cho thấy mỗi nghiên cứu chỉ đề cập một khía cạnh nhất định mà không có nghiên cứu nào đi sâu về chính sách liên quan đến thị trường tài chính nhà ở tại Việt Nam. Vì vậy để giải quyết vấn đề trên đề tài “Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội” sẽ tập trung phân tích về tài chính nhà ở và các điều kiện để phát triển tài chính nhà ở tại Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng. Trước tiên chúng ta phải hoàn thiện khuôn khổ pháp lý và các điều kiện để phát triển thị trường thế chấp. Thị trường thế chấp không chỉ là một kênh vốn sử dụng một lượng tài sản có giá trị rất lớn của nền kinh tế mà nó còn giải quyết chỗ ở cho người dân, một mục tiêu quan trọng của Nhà nước. Nội dung chính của Luận án là phân tích và đưa ra các giải pháp chính sách để tập trung vào giải quyết nhu cầu vốn cho nhà ở của đại bộ phận dân cư đô thị theo cách tiếp cận trên phương diện cơ chế thị trường tài chính chứ không phải trên phương diện cung cầu của thị trường xây dựng nhà ở, hay là đầu tư xây dựng nhà ở trên thị trường bất động sản. Chính vì thế mục tiêu đặt ra cần đáp ứng được nhu cầu đa dạng về vốn của các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp tại đô thị Hà Nội chẳng hạn như nhu cầu mua nhà, nâng cấp sửa chữa nhà ở hiện tại sao cho tương ứng với khả năng tài chính của mình. Đồng thời, để phát triển một hệ thống tài chính nhà ở bền vững thì khía cạnh chính sách là một yếu tố quan trọng để thành công.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu của Luận án

Luận án làm rõ cơ sở lý luận và thực tiễn về các chính sách tài chính nhằm tạo điều kiện cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp trên địa bàn đô thị Hà Nội có khả năng tiếp cận nguồn vốn dài hạn để sở hữu và cải tạo điều kiện nhà ở. Trên cơ sở đó khẳng định tính tất yếu tồn tại của chính

sách tài chính nhà ở trong bối cảnh hiện nay ở Việt Nam, nhìn nhận các chính sách đã thực thi trong thời gian vừa qua để đề xuất các định hướng hoàn thiện chính sách tài chính trong thời gian tới. Để đạt được mục đích trên, Luận án có các nhiệm vụ sau:

- Hệ thống hoá những vấn đề lý luận về chính sách tài chính nhà ở.
- Phân tích đánh giá thực trạng tài chính nhà ở và chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội.
- Đề xuất một số giải pháp hoàn thiện chính sách nhằm đẩy mạnh hoạt động tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội.

4. Phạm vi và đối tượng nghiên cứu

Tài chính nhà ở gồm có các nguồn tài chính để phát triển nhà ở (vốn đầu tư của Nhà nước, vốn huy động của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, phát hành trái phiếu, liên doanh, liên kết, vốn ứng trước của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở, vốn tín dụng...) và việc thành lập các quỹ phát triển nhà ở. Do tính đa dạng và phức tạp của vấn đề nghiên cứu nêu trên nên Luận án chỉ tập trung nghiên cứu những vấn đề về các chính sách tác động đến hệ thống tài chính nhà ở (bao gồm chính sách tạo lập vốn, phân phối vốn, thế chấp và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp) từ năm 1986 đến nay và định hướng chính sách tài chính nhà ở đến năm 2020.

Chính sách tài chính nhà ở là các công cụ của Nhà nước tác động lên chủ thể để đạt được mục tiêu nhất định, với đặc điểm là một chính sách nhạy cảm và tác động lên nhiều đối tượng, do vậy trong khuôn khổ luận án, tác giả chỉ tiếp cận chính sách tài chính nhà ở trên phương diện cơ chế thị trường trong đó tập trung chính vào những tổ chức trung gian tài chính (có nhiệm vụ cho vay) và các đối tượng sử dụng nhà ở cuối cùng là cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu vay vốn để cải tạo, sửa chữa nâng cấp hoặc mua mới nhà ở tại đô thị Hà Nội. Trong khuôn khổ luận án này, tác giả không tiếp cận theo phương diện

xây dựng nhà ở hay quỹ đầu tư xây dựng nhà ở của các công ty đầu tư phát triển hoặc công ty xây dựng tại đô thị.

5. Phương pháp nghiên cứu

Ngoài việc sử dụng các phương pháp nghiên cứu chủ yếu trong khoa học xã hội bao gồm phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử, phương pháp thống kê, phương pháp so sánh, phương pháp phân tích và tổng hợp... Luận án tiến hành điều tra về hiện trạng nhà ở, nhu cầu về vốn cho mục đích xây/mua nhà ở của các đối tượng cán bộ công chức, viên chức tại một số cơ quan nhà nước và doanh nghiệp trên địa bàn đô thị Hà Nội, nhu cầu vốn cho nhà ở và khả năng cung ứng vốn của các NHTM thông qua những cán bộ thực hiện việc thẩm định cho vay (cán bộ tín dụng).

Đồng thời, Luận án sử dụng các dữ liệu thứ cấp phù hợp trong quá trình phân tích thực tiễn vận dụng chính sách tài chính nhà ở tại Hà Nội; phân tích và tổng hợp kinh nghiệm quốc tế (một số quốc gia và vùng lãnh thổ khu vực Đông Á và Trung Quốc) trong việc vận dụng chính sách tài chính nhà ở. Luận án tổng hợp lý luận về tài chính nhà ở của các quốc gia có thị trường tài chính nhà ở phát triển (Châu Âu) và các nước có nền kinh tế chuyển đổi (Đông Âu cũ). Trên cơ sở đó so sánh bối cảnh của tài chính nhà ở tại Việt Nam với các quốc gia này và xem xét thực trạng tài chính nhà ở tại Hà Nội nhằm đề xuất các giải pháp khả thi.

Luận án cũng sử dụng lý thuyết hệ thống, sử dụng các văn bản pháp luật của Đảng và Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở và tài chính, tín dụng, các công trình khoa học, các dự án của các tổ chức, các bài viết đăng trên các báo và tạp chí để trích dẫn, phân tích làm sáng tỏ vấn đề.

6. Những đóng góp của Luận án

6.1 *Về mặt lý luận:* Hệ thống hoá những đặc trưng cơ bản của hệ thống tài chính nhà ở và chính sách tài chính nhà ở. Luận án đưa ra các tiêu chí đánh

giá chính sách tài chính nhà ở, mô hình hoạt động Ngân hàng thế chấp của các nước có hệ thống tài chính nhà ở phát triển và cùng kinh nghiệm một số quốc gia, vùng lãnh thổ trong khu vực. Từ đó làm căn cứ cho quá trình phân tích và luận bàn về mặt lý luận và thực tiễn vai trò của chính sách đối với hệ thống tài chính nhà ở trong việc hỗ trợ nguồn vốn để phát triển nhà ở cho dân cư.

6.2 *Về mặt thực tiễn*: Luận án phân tích thực trạng tài chính nhà ở và đánh giá chính sách tài chính nhà ở theo các tiêu chí đánh giá nhằm đề xuất một số giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở. Những kết quả nghiên cứu của Luận án không chỉ áp dụng trên địa bàn đô thị Hà Nội mà có thể áp dụng đối với các đô thị ở Việt Nam nói chung. Ngoài ra, Luận án còn đưa ra mô hình NHTC để tạo điều kiện cho đại bộ phận người dân ở đô thị tăng sở hữu nhà ở thông qua việc tiếp cận được các nguồn vốn dài hạn.

7. Nội dung của Luận án

Tên Luận án: “Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội”.

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục công trình của tác giả, tài liệu tham khảo và phụ lục Luận án trình bày trong 3 chương:

Chương 1- Cơ sở khoa học về chính sách tài chính nhà ở.

Chương 2- Thực trạng chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội.

Chương 3- Hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội.

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH NHÀ Ở

1.1. Nhà ở và tài chính nhà ở

1.1.1. Nhà ở và các đặc điểm của nhà ở

1.1.1.1. Khái niệm nhà ở

“Nhà ở là nơi cư trú của con người, là chỗ để cho con người tái tạo ra sức lao động của mình để tồn tại và phát triển”. [24, tr. 428]

Nhà ở có ý nghĩa quan trọng đối với cuộc sống của con người vì nó gắn liền với tính dân tộc, tính hiện đại. Tùy theo tính chất địa lý và văn hoá mà nhà ở có những đặc điểm khác nhau giữa các vùng, miền và các quốc gia khác nhau. Nhà ở đô thị ngoài việc là chỗ cư trú của người dân đô thị còn phản ánh quy mô phát triển đô thị trên mọi lĩnh vực khi ta nhìn vào mức độ phát triển. Có nhiều cách phân loại nhà ở đô thị trên thế giới tùy thuộc vào mục đích và hình thức sử dụng, nhưng phổ biến có các loại nhà sau:

- Nhà tạm: là loại nhà làm bằng tất cả các loại vật liệu mà người dân kiếm được, đặc biệt là các vật liệu phế thải, có kết cấu không bền vững, tạm bợ. Có một số loại nhà có tường bao quanh xây gạch, mái lợp bằng ngói, tôn.
- Nhà ở theo kiểu chia lô (nhà liền kề): là hình thức nhà ở do dân tự xây, hay các công ty đảm nhận tại các khu đô thị mới, thị trấn, thị tứ. Loại nhà này thường xây bám các tuyến phố hoặc được quy tập trong khu dân cư với đường giao thông, cơ sở hạ tầng tương đối tốt.
- Nhà chung cư: là loại nhà bên tông cốt thép nhiều tầng với các kiểu nhà phân đoạn hành lang, đơn nguyên.

- Loại nhà cao tầng: là loại nhà cao từ 9÷30 tầng (loại nhà siêu cao tầng có số tầng trên 30). Đây là loại nhà có căn hộ độc lập, khép kín.
- Biệt thự, nhà vườn: là loại nhà phục vụ cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng cao, tiện nghi, được xây ở các đô thị lớn; khu vực nghỉ ngơi thư giãn, các khu tuyến 3, yên tĩnh, vành đai ngoại ô thành phố. Khi đó biệt thự sẽ phân chia thành các cấp độ khác nhau tùy theo khu vực, địa hình, mức độ tiện nghi, nhu cầu sử dụng. [49], [62], [98], [101]

1.1.1.2. Các đặc tính của nhà ở

Tính chất lâu bền của nhà ở. Nhà ở là một loại bất động sản có tuổi thọ nhiều năm, có giá trị lớn.

Tính không đồng nhất. Đó là tính chất cá biệt, đa dạng của các công trình nhà ở. Mỗi công trình đều mang tính duy nhất, nghĩa là không có công trình thứ hai giống hệt nó xét về mọi phương diện. Đây là do đặc điểm của cung và cầu về nhà ở tạo nên (Cung nhà ở khác nhau về mặt bằng, vị trí, dịch vụ đô thị... Cầu nhà ở khác nhau về nhu cầu, thu nhập, giá cả, sở thích, quy mô, lứa tuổi...).

Tính cố định về không gian. Nhà ở là bất động sản, không thể di chuyển từ nơi này sang nơi khác một cách dễ dàng.

Tiêu dùng nhà ở không chỉ là sự tiêu dùng cá nhân, nhưng cũng không phải là tiêu dùng công cộng. Nhà ở là loại hàng hoá tiêu dùng cá nhân nhưng nó có ảnh hưởng xã hội lớn vì chỗ ở là một trong những quyền cơ bản của con người. [98, tr. 135- 136]

Giá trị đầu tư lớn. Nhà ở là một tài sản lớn đối với mỗi người, mỗi hộ gia đình. Giá trị của nó có thể gấp nhiều lần thu nhập hàng năm của người sở hữu chúng.

1.1.1.3. Khả năng tiếp cận nhà ở

Khả năng tiếp cận nhà ở được đo bằng tỷ lệ giữa giá cả của nhà ở và thu nhập năm của người có nhu cầu (P/R). Có hai nhân tố ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận nhà ở là (1) giá nhà ở; và (2) điều kiện tài chính.

(1) Giá nhà ở phản ánh điều kiện cung và cầu trong thị trường nhà ở. Trong khi cốt lõi của giá nhà ở là chi phí xây dựng lại phụ thuộc vào các điều kiện như: vị trí khu đất, vật liệu xây dựng, nhân công, chi phí cho cơ sở hạ tầng, các tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đô thị v.v...

(2) Điều kiện về tài chính: các điều kiện này được xác định bởi thu nhập và điều kiện tiếp cận vào hệ thống tín dụng (thị trường tài chính) gồm có tỷ lệ lạm phát, lãi suất, khả năng vay, điều kiện vay, thế chấp...[98, tr. 141]

1.1.2. Tài chính nhà ở

1.1.2.1. Khái niệm tài chính nhà ở

Tài chính nhà ở là một bộ phận của tài chính nói chung, nên các hoạt động phân phối giữa các chủ thể kinh tế được thực hiện thông qua việc tạo lập và sử dụng quỹ tiền tệ cho nhà ở. Biểu hiện bề ngoài của hoạt động tài chính nhà ở là sự di chuyển của các dòng tiền tệ, tuy nhiên bản chất của tài chính nhà ở là phân phối nhà ở dưới hình thức giá trị tức là phải thông qua tiền tệ để phân phối nên trong tài chính nhà ở tiền tệ cũng chỉ là phương tiện chứ không phải là đối tượng của phân phối, nhà ở mới là đối tượng của phân phối.

Hiện nay có nhiều quan điểm về tài chính nhà ở, trong các tài liệu tiếng Anh thuật ngữ tài chính nhà ở được sử dụng là “housing finance”. Có quan điểm cho rằng tài chính nhà ở là “huy động tiết kiệm trong dân chúng và cho các hộ gia đình có nhu cầu vay vốn để phát triển nhà ở”. [98, tr. 142]

Trong một trình bày của mình, Ivan Ko- Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Advantage China Holdings Ltd. cho rằng tài chính nhà ở không chỉ đơn giản là “cho vay thế chấp bất động sản”. Về bản chất, một hệ thống tài chính nhà ở được hiểu là điểm gặp nhau giữa khu vực tài chính (phía trên), nơi nguồn vốn được huy động và khu vực nhà ở (phía dưới), nơi nguồn vốn được đầu tư.[137]

Tác giả Mathilde Franscini và Tamara Schillinger trong nghiên cứu “Các thị trường thế chấp Châu Âu” (European mortgage markets) đã đưa ra hai khái niệm về mô hình tài chính nhà ở. Theo các tác giả này “mô hình tài chính nhà ở truyền thống là một tổ chức đặc biệt được thành lập để tập trung các hoạt động cho vay nhà ở” (tổ chức đặc biệt này khác với các tổ chức cho vay khác chủ yếu trên phương diện nguồn vốn cho vay là từ tiền gửi, trái phiếu thế chấp hay tài trợ trực tiếp của chính phủ) còn “mô hình tài chính nhà ở hiện đại là một tổ chức thực hiện cả gói các chức năng khác nhau (bao gồm tạo lập, huy động, quản lý rủi ro, và tài trợ). Mô hình này dựa trên một thị trường thế chấp thứ cấp mà các khoản vay có thể chấp được bán và chứng khoán hoá”. [134]

Đồng thời, cũng có khái niệm cho rằng tài chính nhà ở là tập hợp các chủ thể, quy trình được thiết lập để tài trợ cho nhà ở.[127]

Như vậy, có thể thấy không có khái niệm chung về tài chính nhà ở hay một mô hình tài chính nhà ở cho các quốc gia mà tùy thuộc cách tiếp cận của nghiên cứu mà các tác giả đưa ra các khái niệm và cách hiểu khác nhau. Tổng hợp tất cả các cách hiểu trên, theo quan điểm của tác giả dựa trên cách tiếp cận tài chính, ***tài chính nhà ở là các quan hệ tài chính liên quan đến việc tạo lập, phân phối và sử dụng các quỹ tiền tệ để hình thành, khai thác, sử dụng nguồn vốn phục vụ cho nhu cầu phát triển nhà ở.***

Do tài chính nhà ở là một bộ phận của tài chính nên bản chất của tài chính nhà ở cũng là bản chất của tài chính nói chung, đó là các quan hệ kinh tế chủ yếu sau đây:

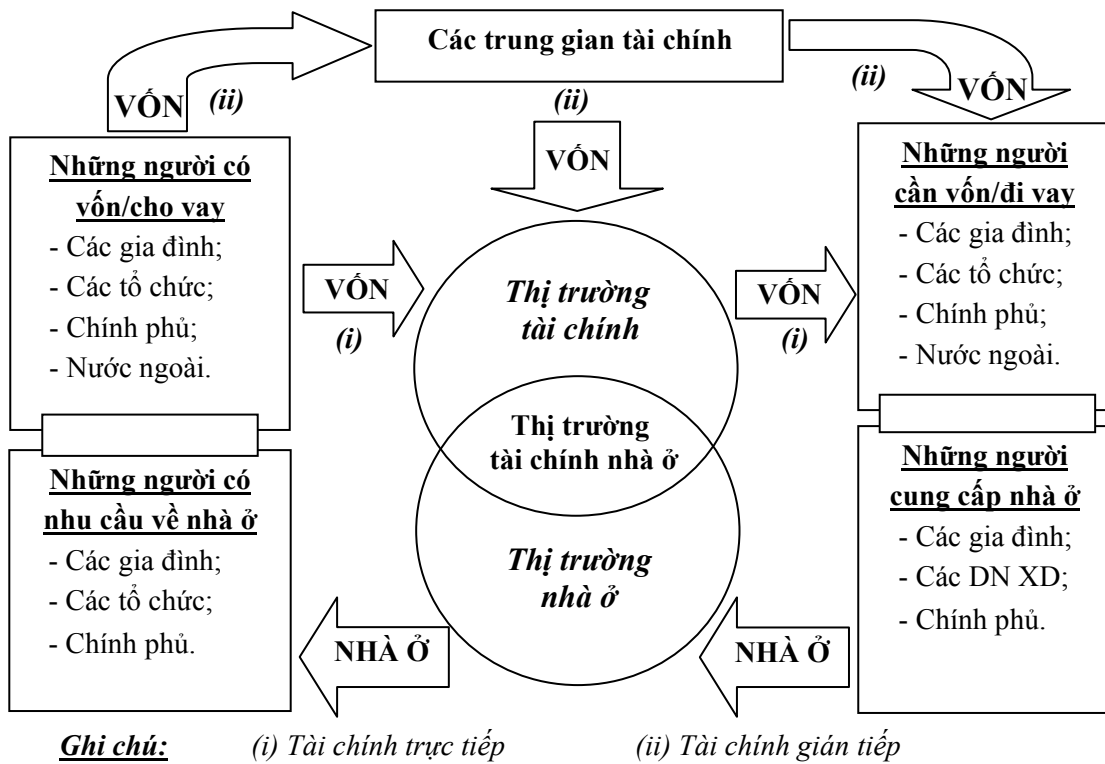
- Quan hệ giữa các chủ thể kinh tế- xã hội: Nhà nước – các tổ chức; trung gian tài chính – các tổ chức kinh tế;
- Quan hệ kinh tế giữa nhà nước với các cơ quan đơn vị kinh tế dân cư.
- Quan hệ giữa các tổ chức trung gian tài chính với các cơ quan, tổ chức kinh tế phi tài chính, dân cư.
- Quan hệ giữa các cơ quan, đơn vị kinh tế, dân cư với nhau và các quan hệ kinh tế trong nội bộ chủ thể đó.
- Quan hệ kinh tế giữa các quốc gia với nhau trên thế giới...

Tương ứng với 4 phương pháp phân phối trong tài chính, có 4 loại quan hệ tài chính sau:

- Quan hệ tài chính hoàn trả không điều kiện;
- Quan hệ tài chính hoàn trả có điều kiện và không tương đương;
- Quan hệ tài chính không hoàn trả; và
- Quan hệ tài chính nội bộ trong mỗi chủ thể kinh tế, được xem xét khi cần cân đối giữa mục đích với chi tiêu.

1.1.2.2. Hệ thống tài chính nhà ở

Trong nền kinh tế, các quan hệ tài chính xuất hiện đan xen nhau, liên hệ, tác động ràng buộc lẫn nhau trong một thể thống nhất. Tập hợp các chủ thể có quan hệ chặt chẽ với nhau và tham gia vào quá trình tạo lập, phân phối và sử dụng các quỹ tiền tệ để phục vụ cho nhu cầu phát triển nhà ở tạo nên hệ thống tài chính nhà ở.



Nguồn: Tác giả (2007).

Hình 1.1 Các chủ thể tham gia trong hệ thống tài chính nhà ở

Cấu trúc của hệ thống tài chính nhà ở gồm các tụ điểm vốn và bộ phận dẫn vốn, được tổ chức theo sơ đồ tại Hình 1.1. Sơ đồ này cho thấy, trong tài chính nhà ở gồm có 3 nhóm chủ thể chính: (1) những người có vốn tiết kiệm; (2) những người cần nguồn vốn cho nhà ở; và (3) các trung gian tài chính.

(1) **Những người có vốn tiết kiệm** theo cách thức thu hút có thể có: (i) tiết kiệm tư nhân; (ii) tiết kiệm của các tổ chức; (iii) tiết kiệm Nhà nước; và thậm chí cả tiết kiệm nước ngoài (iv).

(i) **Tiết kiệm tư nhân** gồm có tiết kiệm hộ gia đình và doanh nghiệp trong đó hộ gia đình là người cung cấp tiết kiệm chính trong tất cả các nền kinh tế. Hộ gia đình tích lũy để đảm bảo cuộc sống sau này hoặc dùng cho các chi tiêu đột xuất. Khi không dùng đến, số tiền này được gửi vào một tổ chức tài chính nào đó, hoặc để dùng cho mục đích đầu tư hoặc cho người thân bạn

bè vay. Do có thể dùng để đầu tư trên thị trường tài chính nên nhiều khi các hộ gia đình là các nhà đầu tư tiềm năng.

(ii) Tiết kiệm của các tổ chức là các quỹ hữu trí và quỹ dự phòng... Đôi khi pháp luật yêu cầu một số tổ chức dùng một phần tiền nhất định thu được để thành lập quỹ dự trữ. Các công ty bảo hiểm phải lập nguồn dự trữ và dùng để chi trả cho các rủi ro và tổn thất xảy ra. Về bản chất nguồn vốn này là ngắn hạn nhưng do tính chất liên tục của công việc nên nó có tính chất dài hạn.

(iii) Tiết kiệm nhà nước bao gồm tiết kiệm bắt buộc hoặc thuế (do bất cứ một khoản thuế nào đều là tiết kiệm bắt buộc, đó là cho người có thu nhập hạn chế chi tiêu). Chủ yếu nguồn thu này được sử dụng cho chi tiêu của ngân sách.

(iv) Tiết kiệm nước ngoài là nguồn vốn có xuất xứ từ nước ngoài. Tiết kiệm nước ngoài được chia thành hai loại: trợ cấp của các tổ chức nước ngoài; và kiều hối của những người di cư ra nước ngoài.

Trong tài chính nhà ở chủ thể của nguồn vốn tiết kiệm lớn nhất là các hộ gia đình (và một phần nhỏ là các tổ chức kinh tế). Tính chất của nguồn vốn cá nhân, hộ gia đình phân tán và đa dạng. Nguồn lực tài chính không quy tụ vào những điểm lớn mà phân bố rải rác và không đồng đều nhưng tổng quy mô nguồn vốn thì rất lớn (mà đây là mục tiêu huy động vốn của tài chính nhà ở). Các hộ gia đình, nguồn cung cấp tiết kiệm ròng trong nền kinh tế, là bộ phận chính của tín dụng tư nhân. Việc huy động các nguồn tiết kiệm này phụ thuộc vào sự tồn tại của các mạng lưới (hoặc các sản phẩm tài chính) phù hợp với những động cơ khác nhau tiềm ẩn trong các loại hình tiết kiệm.

(2) Những người cần nguồn vốn cho nhà ở là những đối tượng có nhu cầu sử dụng vốn cho nhà ở, hay nói một cách khác đó là những chủ sở hữu tài sản. Do tính chất của sở hữu nhà ở nên các đối tượng này có thể là: cá nhân, hộ gia đình (sở hữu tư nhân); các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng (các

công ty phát triển, các công ty xây dựng); và Nhà nước (sở hữu Nhà nước). Do tính chất của nhà ở là có giá trị đầu tư lớn nên thông thường các chủ sở hữu này không có đủ nguồn vốn để tự tài trợ mà tiếp cận với các nguồn vốn khác (vốn tín dụng- đi vay) để đầu tư vào nhà ở.

Khoản vay của cá nhân, hộ gia đình thường là dài hạn. Người vay có xu hướng vay tiền khi bắt đầu xây, sửa nhà và thanh toán đều đặn trên cơ sở thu nhập của mình. Do việc trả nợ từ thu nhập thường xuyên và trị giá tài sản đầu tư lớn nên khoản vay có xu hướng dài hạn (trên 10 năm). Vì thế, đây là một đối tượng có nhu cầu không lớn về nguồn vốn dài hạn cho nhà ở.

Khoản vay của các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng gồm có: (i) các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản (xây nhà để bán) với nhu cầu vốn lớn và thời hạn thường từ 1 đến dưới 5 năm do sau khi xây dựng xong họ bán cho người có nhu cầu; và (ii) các công ty xây dựng với nguồn vốn chủ yếu là để trang trải cho tiền lương công nhân và nguyên vật liệu trong thời gian xây dựng nên thời hạn của các khoản vay này thường ngắn hạn (dưới 1 năm). Các công ty này có thể chiếm dụng vốn của những người đặt mua nhà hoặc chiếm dụng vốn lẫn nhau trong quá trình xây dựng.

(3) Các trung gian tài chính. Trong hệ thống tài chính nhà ở vốn được lưu chuyển từ nơi thừa đến nơi thiếu theo hai kênh: (i) kênh tài chính trực tiếp và (ii) kênh tài chính gián tiếp (xem **Hình 1.1** nêu trên).

(i) Kênh tài chính trực tiếp (hay còn gọi là kênh dẫn vốn trực tiếp) là kênh dẫn vốn trong đó vốn được dẫn thẳng từ người sở hữu vốn sang người sử dụng vốn. Hay nói một cách khác là những người thiếu vốn trực tiếp huy động từ những người thừa vốn trên thị trường tài chính. Nguồn vốn trực tiếp cho nhà ở gồm có:

- Nguồn vốn tích lũy của bản thân (tự tài trợ).

- Nguồn vốn từ gia đình hay bạn bè. Những nguồn vốn này được cấp trực tiếp đến các đối tượng cần vốn thông qua các mối quan hệ xã hội hoặc huyết thống.
- Nguồn vốn của chính những người bán nhà (các công ty phát triển nhà, công ty xây dựng). Ở đây, người bán tài trợ cho người mua nhà thông qua việc chấp nhận chậm thanh toán tiền mua nhà hoặc chấp thuận việc thanh toán theo một lịch trả nợ kéo dài. Đây chỉ là thể hiện về mặt hình thức của khoản cho vay “ngầm” của người bán đối với người mua.

(ii) Kênh tài chính gián tiếp (hay còn gọi là kênh dẫn vốn gián tiếp) là kênh dẫn vốn trong đó vốn từ người sở hữu vốn sang người sử dụng vốn thông qua các trung gian tài chính. Các trung gian tài chính thực hiện việc tập hợp các khoản vốn nhàn rỗi lại và cho vay, vì thế những người sử dụng vốn và những người cung cấp vốn không liên hệ trực tiếp với nhau trong kênh này.

Trong hệ thống tài chính nhà ở, các trung gian tài chính (mà các NHTM có vai trò đặc biệt quan trọng) huy động vốn từ những người có vốn (tiết kiệm) bằng nhiều hình thức khác nhau để tạo thành vốn kinh doanh của mình. Sau đó, họ sử dụng vốn này để cho những người cần vốn vay lại hoặc thực hiện các hình thức đầu tư khác nhau. Bằng cách này các trung gian tài chính đã tập trung được các nguồn vốn nhỏ từ các hộ gia đình, các tổ chức kinh tế thành một lượng vốn lớn, đáp ứng nhu cầu của người cần vốn.

Thực tế cho thấy, kênh tài chính trực tiếp cung cấp các nguồn vốn hạn chế về thời gian và kế hoạch trả nợ (những khoản vay bạn bè, người thân thường không xác định trước được thời gian phải trả nợ, trong khi tín dụng của người bán thường ngắn hạn), vì thế trong nền kinh tế hiện đại, các thị trường tài chính và trung gian tài chính không chỉ giới hạn hoạt động trong chức năng truyền thống là lưu chuyển vốn từ nơi thừa đến nơi thiếu mà còn

cung cấp nhiều phương tiện khác nhằm phân bổ hiệu quả các nguồn lực tài chính của nền kinh tế, mà một trong số đó là huy động các nguồn vốn dài hạn cho việc phát triển nhà ở. Các chủ thể cung cấp nguồn vốn thông qua kênh gián tiếp gồm có:

- Chính phủ: Chính phủ chủ yếu tài trợ dưới hình thức trợ cấp (có thể là trợ cấp lãi suất, trợ giá...) thông qua các Quỹ đầu tư phát triển hay Ngân hàng. Nguồn vốn này chủ yếu đến từ NSNN.
- NHTM (hoặc tổ chức tiền gửi): Ngân hàng cho vay trực tiếp đến tới các đối tượng cần vốn. Nguồn vốn chủ yếu thông qua huy động thông qua tiền gửi truyền thống.
- Công ty tài chính: Công ty tài chính thường áp dụng hình thức “thuê mua”, nghĩa là người có nhu cầu vốn sẽ mua nhà từ nguồn vốn của công ty tài chính. Tài sản đứng tên công ty và chỉ sang tên khi người vay thanh toán hết nợ vay. Nguồn vốn của công ty tài chính huy động từ thị trường vốn hoặc từ nguồn vốn của mình.
- NHTC chuyên biệt: Ngân hàng này sẽ mua lại các khoản thế chấp từ các công ty tài chính hay NHTM (tổ chức tiền gửi) sau đó phát hành trái phiếu thế chấp để huy động vốn trên thị trường tài chính.

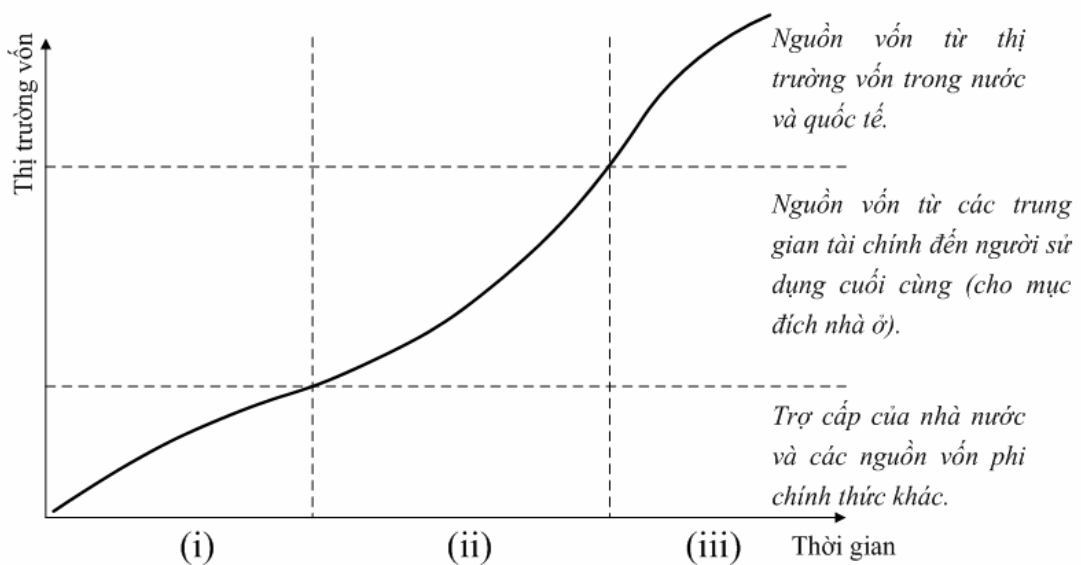
Như vậy, có thể thấy hệ thống tài chính nhà ở không phải là một hệ thống mạch đóng mà nó là một phần của khu vực nhà ở và là một phần của khu vực tài chính. Vai trò của hệ thống tài chính nhà ở là huy động tiền tiết kiệm trong dân cư và cho các hộ gia đình có nhu cầu vay (dài hạn) để phát triển nhà ở.

1.1.2.3. Các giai đoạn phát triển của tài chính nhà ở.

Trước đây, tại các nền kinh tế bắt đầu phát triển Nhà nước có những chính sách trực tiếp như xây dựng nhà ở và cấp vốn thông qua Ngân sách. Nhưng khi nền kinh tế phát triển đến một chừng mực nhất định thì cơ chế này

lại bộc lộ những bất cập và Nhà nước lại điều chỉnh bằng cách cấp đất cho nhân dân tự xây nhà ở cho mình. Một lần nữa, khi nhu cầu về nhà ở của dân cư lại quá lớn và chính sách trên lại không hiệu quả. Như vậy, xét về bản chất, lý do chủ yếu của các trường hợp trên là lượng vốn đủ để đáp ứng cho nhu cầu nhà ở đã vượt ra khỏi nguồn lực của Nhà nước.

Hiện nay, tại hầu hết các nước đang phát triển, các cách tiếp cận nói trên đã được thay thế bằng các tiếp cận mới. Cách tiếp cận này tạo điều kiện cho thị trường nhà ở hoạt động hiệu quả thông qua việc xây dựng một môi trường cạnh tranh dựa trên yếu tố thị trường, vì thị trường tài chính nhà ở là một phần của thị trường tài chính và vừa là nơi để các hộ gia đình thỏa mãn nhu cầu về nhà ở nên thị trường này trở thành một mối quan tâm lớn của các nhà hoạch định chính sách. Các hệ thống tài chính được xem như các mạch máu để phân bổ các khoản đầu tư trong nền kinh tế định hướng thị trường. Nhưng do nhà ở lại là một vấn đề xã hội đối với mỗi quốc gia nên vấn đề này lại mâu thuẫn với một hệ thống tài chính hiệu quả.



Nguồn: *Tác giả (2007).*

Hình 1.2 Các giai đoạn phát triển của hệ thống tài chính nhà ở

Nếu theo cách tiếp cận thị trường vốn thì tài chính nhà ở được phát triển gồm có 3 giai đoạn chính (xem **Hình 1.2**):

- (i) Nguồn vốn nhà ở do nhà nước trợ cấp và từ khu vực tài chính không chính thức;
- (ii) Nguồn vốn cho nhà ở thông các trung gian tài chính (thị trường thế chấp sơ cấp); và
- (iii) Nguồn vốn nhà ở từ thị trường vốn trong nước và quốc tế (huy động thông qua việc cho vay quay vòng trên thị trường thế chấp- thị trường thế chấp thứ cấp).

Khi chuyển từ nguồn vốn cho nhà ở do nhà nước trợ cấp và từ khu vực tài chính không chính thức lên giai đoạn cao hơn thì điều kiện cần phải có là tồn tại một thị trường thế chấp (có khoản vay thế chấp nhà ở), thị trường thế chấp là một bộ phận quan trọng của thị trường tài chính nhà ở. Có hai loại thị trường thế chấp là: thị trường thế chấp sơ cấp và thị trường thế chấp thứ cấp.

Thị trường thế chấp sơ cấp (Primary Mortgage Market) là thị trường tại đó các khoản vay nhà ở có thế chấp được các tổ chức tài chính cho vay trực tiếp. Thị trường này thường diễn ra tại các tổ chức tài chính và được cung cấp cho người vay thông qua các sản phẩm, dịch vụ của các tổ chức này.

Thị trường thế chấp thứ cấp (Secondary Mortgage Market) là thị trường trong đó các khoản thế chấp và các chứng khoán thế chấp được trao đổi mua bán lại. Thị trường này thường diễn ra trên thị trường vốn hoặc tại NHTC, thị trường này tăng thêm huy động vốn cho nhà ở bằng việc cho vay quay vòng trên thị trường.

Thị trường thế chấp sơ cấp là nơi cho vay nhà ở đến cá nhân, hộ gia đình và các công ty. Thị trường thế chấp thứ cấp là nơi các khoản vay này được mua đi bán lại thông qua chứng khoán thế chấp. Thị trường thế chấp thứ cấp

bảo đảm khả năng chuyển đổi khoản thế chấp bằng tiền, cho phép các tổ chức tài chính cho vay thế chấp và những người nắm giữ chứng khoán thế chấp có thể rút khỏi sự đầu tư tại thời điểm nào đó.

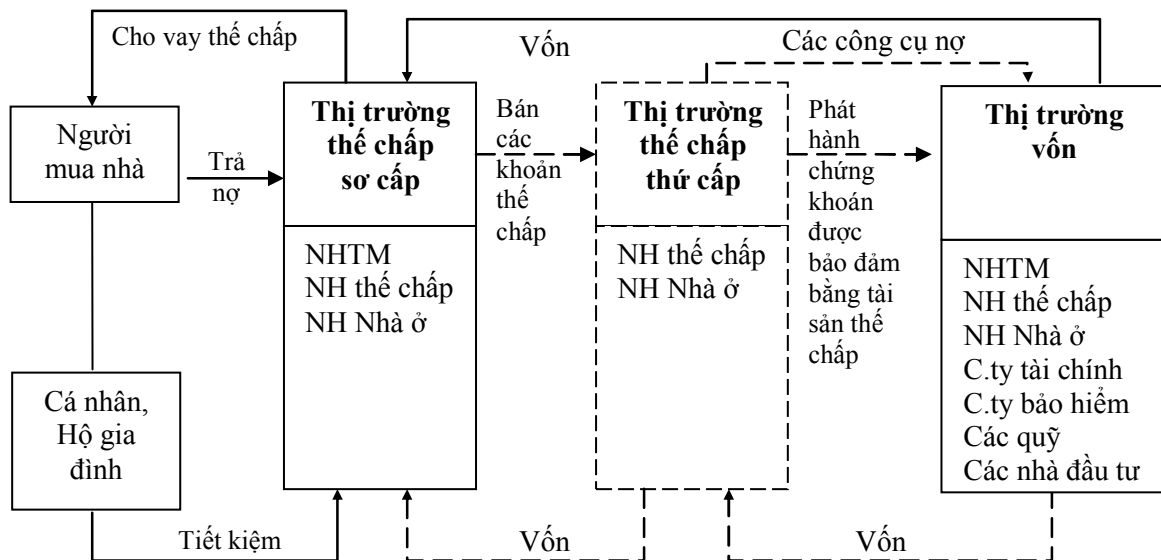
Sự khác nhau giữa hai thị trường này ở chỗ hoạt động của thị trường thế chấp sơ cấp làm gia tăng thêm vốn cho nền kinh tế còn hoạt động của thị trường thế chấp thứ cấp chỉ làm thay đổi quyền sở hữu các chứng khoán thế chấp, mà không làm tăng thêm lượng vốn đầu tư cho nền kinh tế (ngoại trừ lần đầu NHTC mua lại khoản vay từ các tổ chức tài chính).

Giữa thị trường thế chấp sơ cấp và thị trường thế chấp thứ cấp có mối liên hệ tác động qua lại lẫn nhau. Thị trường thế chấp sơ cấp đóng vai trò tạo cơ sở cho những hoạt động của thị trường thế chấp thứ cấp vì nó là nơi tạo ra hàng hoá để mua bán trên thị trường thế chấp thứ cấp. Thị trường thế chấp thứ cấp có tác dụng trở lại đối với thị trường thế chấp sơ cấp, đóng vai trò tạo động lực cho sự phát triển của thị trường này.

Tại hầu hết các quốc gia trên thế giới, muốn phát triển thị trường thế chấp thứ cấp, đầu tiên phải phát triển thị trường thế chấp sơ cấp hiệu quả. Điều kiện tiên quyết để phát triển thị trường thế chấp thứ cấp bao gồm: (i) môi trường kinh tế vĩ mô ổn định; (ii) hệ thống đăng ký QSH nhà và QSD đất ở cùng hệ thống tín dụng bất động sản hoạt động tốt; (iii) tín dụng bất động sản phải là những khoản đầu tư hấp dẫn; (iv) chuẩn hoá tín dụng bất động sản; (v) Chuẩn hoá các kỹ năng thẩm định; (vi) chuẩn hoá kỹ năng thu hồi nợ; và (vii) tồn tại các nhà đầu tư tiềm năng.

Để phát triển từ thị trường thế chấp sơ cấp lên thị trường thế chấp thứ cấp cần có sự tham gia của một “tổ chức tài chính đặc biệt” để mua lại các khoản thế chấp và phát hành chứng khoán dựa trên các khoản thế chấp này để tiếp tục huy động vốn cho nhà ở (cho vay quay vòng trên thị trường). Ban đầu,

khi chưa có sự tham gia của “tổ chức tài chính đặc biệt”, các đối tượng có nhu cầu mua hoặc phát triển nhà ở sẽ đến các NHTM (tổ chức tiền gửi) để vay tiền đầu tư nhà ở (đây là một khoản đầu tư lớn và thời hạn dài). Họ dùng chính tài sản hình thành trong tương lai (nhà ở) để thế chấp cho Ngân hàng. Nhưng các Ngân hàng cũng rất e ngại khi đầu tư vào lĩnh vực này do việc cho vay dài và nguồn vốn huy động dài hạn không đủ để đầu tư trong lĩnh vực nhà ở. Trong khi tài sản thế chấp của đối tượng đi vay chỉ đơn thuần theo dõi tại bảng cân đối ngoại bảng và nằm ngoài bảng cân đối kế toán của Ngân hàng (off balance sheet).

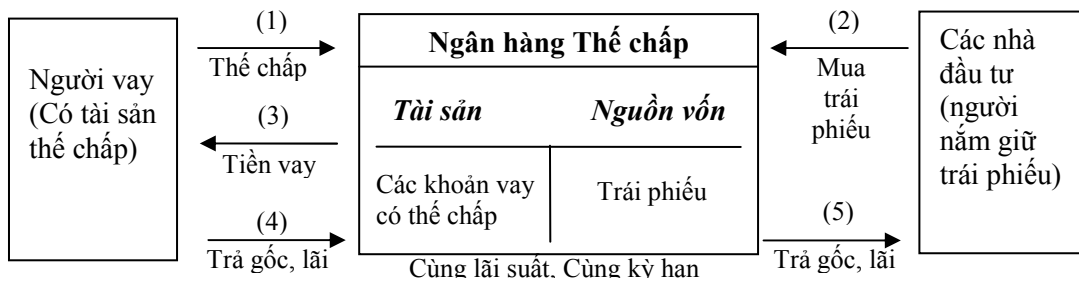


Nguồn: Tác giả (2007).

Hình 1.3 Mô hình huy động vốn cho tài chính nhà ở thông qua chứng khoán hoá thế chấp (MBS)

Khi nền kinh tế và tài chính phát triển, sẽ xuất hiện (các) “tổ chức tài chính đặc biệt” tạo ra nguồn vốn dài hạn và biến tài sản thế chấp thành tiền thông qua việc phát hành các chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản thế chấp và bán chúng trên thị trường vốn. Thông thường các tổ chức tài chính đơn lẻ sẽ tập hợp lại và bán các tài sản thế chấp cho “tổ chức tài chính đặc biệt” (có thể là công ty hoặc Ngân hàng như: Công ty thế chấp, NHTC, Ngân

hàng Nhà ở...). Tổ chức này sẽ tập hợp các khoản vay lại thành một “rổ” có giá trị lớn hơn và trên cơ sở “rổ” này tạo ra một loại chứng khoán để bán trên TTCK gọi là chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản thế chấp (MBS- Mortgage-Backed-Security) hay còn gọi là chứng khoán thế chấp. Việc huy động vốn thông qua chứng khoán hoá được mô tả tại **Hình 1.3** và **Hình 1.4**.



Nguồn: [133; tr. 29].

Hình 1.4 Sơ đồ nguyên tắc chứng khoán hoá thế chấp (MBS)

Hình 1.4. mô tả về mặt lý thuyết nguyên tắc chứng khoán hoá thế chấp từ bảng cân đối kế toán của NHTC. Để có tài chính cho việc mua mới, sửa chữa, cải tạo nhà ở các chủ sở hữu tài sản hoặc các NHTM (người vay) đề xuất một khoản thế chấp (1) với NHTC. Yêu cầu vay thế chấp này gồm có số tiền vay, thời hạn, kỳ hạn trả nợ và lãi suất. NHTC dựa trên các yêu cầu này phát hành trái phiếu thế chấp với cùng thời hạn, cùng lãi suất và các yêu cầu cụ thể khác. Về mặt lý thuyết, các trái phiếu thế chấp này có thể chuyển ngược lại cho những người vay. Nhưng thông thường người vay đề nghị NHTC thay mặt họ bán các trái phiếu này trên thị trường vốn (2). Tiền bán được từ trái phiếu này đến tay người vay thông qua NHTC (3). Định kỳ (tháng, quý, năm...) người vay hoàn trả tiền gốc, lãi vay và một khoản phí cho NHTC (4). NHTC chuyển tiền gốc và lãi vay cho các nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu (5). Xét về tổng thể tổng số tiền người vay nắm giữ bằng với tổng số trái phiếu phát hành.

Như vậy, với chứng khoán hoá thế chấp NHTC sẽ tiếp tục tạo ra được các nguồn vốn để tài trợ cho nhà ở trên thị trường thế chấp thứ cấp. Việc tạo ra

nguồn vốn dài hạn trên thị trường thế chấp thứ cấp luôn gắn với thị trường vốn. Thị trường vốn vừa là tiền đề vừa là cơ sở để thị trường thế chấp thứ cấp phát triển.

Nhìn chung tại các quốc gia đang phát triển đang ở giai đoạn đầu (giai đoạn (i)), và bắt đầu chuyển sang giai đoạn (ii) khi quyền sở hữu nhà ở tư nhân được công nhận. Nhưng để được lên giai đoạn thứ (iii) là một bước khó khăn, nhiều quốc gia đã duy trì giai đoạn (ii) trong một thời gian dài, một số quốc gia đã tiến lên giai đoạn (iii) thông qua phát triển một thị trường sơ cấp hiệu quả (xem **Hình 1.2**).

Có sự khác biệt giữa các quốc gia về thời gian thực hiện các giai đoạn phát triển của hệ thống tài chính nhà ở mà chủ yếu phụ thuộc vào tốc độ hoàn thiện các nguyên tắc cơ bản liên quan đến sở hữu đất đai, đăng ký thế chấp, thủ tục thế chấp, môi trường luật pháp để thực hiện những vấn đề này và tính thuận lợi trong việc thu hồi nợ thông qua phát mại tài sản thế chấp. Một số nền kinh tế đang phát triển có hệ thống đất đai và luật pháp lâu đời, ổn định cùng hệ thống tài chính, ngân hàng và vốn phát triển như Ấn Độ và Malaysia đã nhanh chóng củng cố thị trường thế chấp sơ cấp của mình và chuyển lên giai đoạn thị trường thế chấp thứ cấp.

Tại các nước mà những yếu tố này chưa có, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn phát triển kinh tế thị trường thường cần một khoảng thời gian nhất định để xây dựng một thị trường thế chấp sơ cấp lành mạnh. Thị trường này làm nền tảng và là cơ sở để tiến lên thị trường thế chấp thứ cấp. Các quốc gia đang phát triển dù muốn theo kịp các nước phát triển như Mỹ cũng không thể nhảy từ một giai đoạn thấp, bỏ sót giai đoạn để lên một giai đoạn cao hơn (nếu thiếu những yếu tố nền tảng). Hệ thống quyền sở hữu đất, luật pháp và thị trường vốn không thích hợp thì không thể hỗ trợ hệ thống chứng khoán hóa thế chấp

ở trình độ cao cho dù Nhà nước có cố gắng dùng các biện pháp kinh tế, hành chính hay tổ chức để can thiệp.

1.1.2.4. Các nguyên tắc cơ bản của tài chính nhà ở

Tài chính nhà ở hoạt động hiệu quả cần phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

Đầu tiên, **công nhận quyền sở hữu tư nhân về nhà ở**. Để tránh các rủi ro pháp lý trong hoạt động, sự tồn tại của môi trường pháp lý đầy đủ hỗ trợ hệ thống tài chính nhà ở là một điều kiện tiên quyết. Việc tồn tại các quy định pháp lý có thể bảo đảm sở hữu tư nhân của nhà ở và cho phép quyền tài sản được đưa ra như một chứng khoán đối với một khoản vay có thế chấp nhà ở.

Thứ hai, **thông tin liên quan đến nhà ở, thế chấp phải rõ ràng và minh bạch**. Hệ thống đất đai, nhà ở phải được hỗ trợ bởi một cơ quan đăng ký, cơ quan này có chức năng lưu lại toàn bộ lịch sử của hàng hóa bất động sản. Đồng thời có một hệ thống thông tin tin dụng thông suốt. Hệ thống thông tin này cung cấp các thông tin về lịch sử vay nợ của người vay cũng như (nếu có thể) các thông tin liên quan đến khả năng tài chính và khả năng hoàn trả tiền vay trong thời gian vay vốn. Tại các quốc gia có tài chính nhà ở phát triển đến một trình độ cao, các hồ sơ tín dụng tiêu chuẩn và chi tiết bao gồm chứng minh chất lượng của tài sản bảo đảm cũng như khả năng trả nợ của người vay. Những người cho vay thường yêu cầu các báo cáo về các khoản vay nhà ở của người đi vay, thông tin này có thể lấy được tại trung tâm thông tin tín dụng. Tổ chức này cho điểm tín dụng người vay đánh giá khả năng trả nợ.

Thứ ba, **cơ chế phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ rõ ràng**. Hệ thống tịch thu tài sản thế nợ tốt có thể cho phép người cho vay bán tài sản khi khoản vay không có khả năng chi trả. Việc đưa ra hệ thống tịch thu tài sản thế nợ đi đôi với các cơ chế tịch thu tài sản hiệu quả. Nếu các quy định về phát mại tài sản thế chấp không rõ ràng có thể gây ra tranh chấp. Sự bảo đảm, nếu có, cũng

không có ý nghĩa thực sự nếu không có khả năng thu hồi khoản vay mất khả năng thanh toán. Khi đó việc bán nhà ở thế chấp là rất khó khăn vì những lý do xã hội và chính trị.

Thứ tư, **nguồn vốn cho tài chính nhà ở phải hấp dẫn để thu hút người có tiền tiết kiệm** hay nói một cách khác là lãi suất tiền gửi cho tín dụng nhà ở và lãi suất của chứng khoán thế chấp phải đủ mức hấp dẫn. Tài chính nhà ở phải cạnh tranh để huy động các nguồn vốn trên thị trường vốn, các trung gian tài chính phải đưa ra các công cụ hấp dẫn cho những người gửi tiết kiệm và những nhà đầu tư.

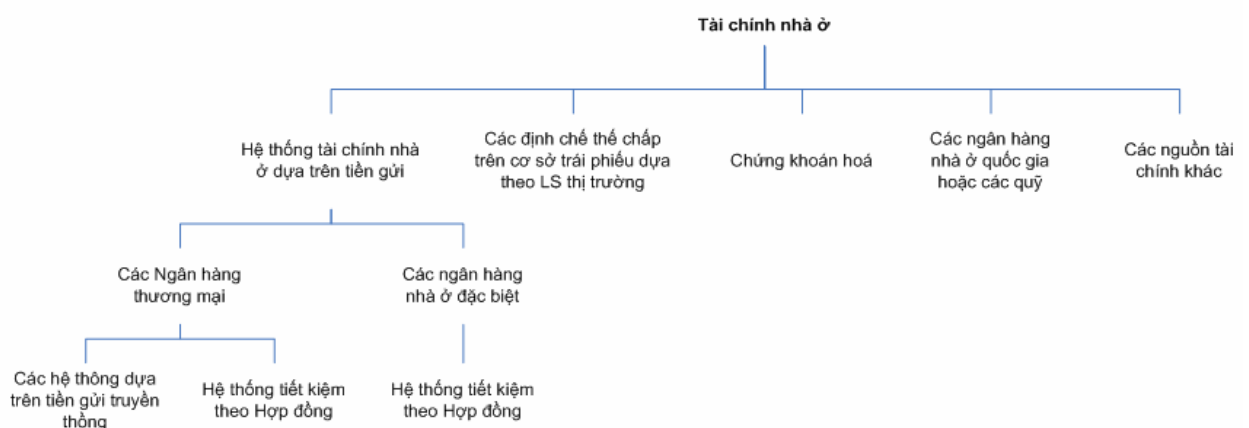
Thứ năm, **nguồn vốn huy động tài trợ cho nhà ở phải là nguồn vốn dài hạn**. Một trong các nét đặc trưng của một tổ chức tài chính nhà ở là nhu cầu đảm bảo nguồn vốn cho thời hạn dài nhất (có thể) với các chi phí thấp nhất (có thể). Mạng lưới Ngân hàng cho đến nay là đại diện quan trọng nhất trong lĩnh vực huy động tiết kiệm. Người gửi tiền có thể mở tài khoản tiết kiệm hoặc tài khoản tiền gửi mà nguồn vốn được giữ lại trong một thời hạn nhất định. Vai trò chủ chốt của các NHTM cần phải được nhấn mạnh vì tính an toàn và những lợi thế mà chúng đem lại cho người gửi tiền, cũng như một số lượng ngày càng tăng các chi nhánh và phòng giao dịch.

Và cuối cùng, **tín dụng cho nhà ở phải phù hợp với đối tượng sử dụng vốn**. Các khoản vay trong tài chính nhà ở có thể được phân theo bản chất của người vay vì nó sẽ chuyển thành các thời hạn vay khác nhau: (i) khoản vay tư nhân/cá nhân; (ii) khoản vay với công ty phát triển; và (iii) khoản vay với công ty xây dựng. Các khoản vay cho cá nhân về nguyên tắc nên được cấp dài hạn. Để đảm bảo khả năng trả nợ của người vay, thời hạn phải trên 10, hoặc tốt hơn hết là 15 năm đến 20 năm. Các khoản vay này được thực hiện khi các mảnh đất đã được khai thác và/hoặc căn nhà đã được hoàn thiện. Từ các khoản vay có giá trị thấp nhất đến cao nhất, và các khoản vay cho các địa điểm được

đầu tư, các khoản vay để cải tạo hoặc nâng cấp nhà ở, các khoản vay xây dựng nhà ở hoặc các khoản vay mua căn hộ. Các khoản vay cho các công ty phát triển thường là ngắn hạn hoặc trung hạn vì nó thường được kết thúc vào lúc hoàn thành việc xây dựng (hoặc khai thác đất đai). Tương ứng theo đó thời hạn của các khoản vay này không vượt quá 1 đến 5 năm. Các khoản vay cho các công ty xây dựng, mà các công ty này cần vốn hoạt động để đảm bảo thanh toán lương và nguyên vật liệu, trong giai đoạn xây dựng theo quy định là ngắn hạn (khoảng 3- 6 tháng) vì chủ đầu tư thanh toán cho công việc theo từng hạng mục đã hoàn thành.

1.1.2.5. Các hình thức huy động vốn sử dụng trong tài chính nhà ở

Hiện nay, trên thế giới tại một số quốc gia phát triển thông thường áp dụng năm hình thức huy động vốn trong tài chính nhà ở: (1) Hệ thống tài chính nhà ở dựa trên tiền gửi; (2) các định chế thế chấp trên cơ sở trái phiếu dựa theo lãi suất thị trường (các NHTC); (3) chứng khoán hoá; (4) các khoản vay nhà ở được các cơ quan nhà ở quốc gia, các Ngân hàng nhà ở quốc gia và các quỹ nhà ở cung cấp; (5) các nguồn tài chính khác. Chúng được phân loại theo cách thức tổ chức của các quỹ hoạt động và các nguồn vốn chính. Các hình thức này được mô tả tại **Hình 1.5**.



Nguồn: [133; tr. 15].

Hình 1.5 Các hình thức huy động vốn trong tài chính nhà ở

(1) Các hệ thống tài chính nhà ở dựa trên tiền gửi

Hệ thống tài chính nhà ở dựa trên tiền gửi bao gồm các NHTM và các Ngân hàng nhà ở đặc biệt. Những Ngân hàng này tăng vốn bằng các công cụ tiền gửi và phát hành các trái phiếu, chứng khoán hoá các khoản vay của họ. Trong đó các NHTM có phần lớn nguồn tài chính thông qua các tài khoản tiền gửi, nhưng trong một số quốc gia họ cũng chấp thuận các tiết kiệm hợp đồng.

Tài chính tiền gửi là một công cụ truyền thống chính của tài chính nhà ở trong các nền kinh tế thị trường hiện đại. Việc sử dụng tiền gửi tiết kiệm để tài trợ cho các khoản vay nhà ở là một phương thức chủ yếu ở các nước. Tiền gửi tiết kiệm thường được các Ngân hàng tiết kiệm quốc gia và các NHTM sử dụng chủ yếu để cho vay. Hiện nay hầu như không có sự khác biệt về bản chất giữa Ngân hàng tiết kiệm và NHTM.

Phương thức tiết kiệm hợp đồng là một công cụ khác của tài chính tiền gửi thường được sử dụng ở một số quốc gia để cấp vốn cho việc mua nhà, về mặt nguyên tắc, người vay cam kết bằng hợp đồng với một Ngân hàng để gửi vào Ngân hàng một khoản tiền nhất định, trong thời gian nhất định, trước khi có thể vay vốn (thông thường là 7 năm). Lãi suất tiền gửi và lãi suất tiền vay thấp hơn mức lãi suất trên thị trường. Khi hợp đồng đến hạn, người gửi có quyền vay một khoản gấp đôi số tiền họ gửi.

Tại Áo và Đức có sản phẩm gọi là “Bauspakassen”, đây là một sản phẩm xuất phát từ ý tưởng tín dụng tương hỗ dựa trên tiết kiệm chung. Tại Pháp có sản phẩm tín dụng trì hoãn (crédit différé), sản phẩm này dựa trên ý tưởng tính tương đồng giữa tiết kiệm tiền gửi và lợi ích của khoản vay. Các hợp tác xã tín dụng (hội chơi hụi để làm nhà) là một công cụ được sử dụng ở Anh và Ai-len. Những tổ chức đặc biệt này là những người cho vay thế chấp truyền thống, họ huy động các nguồn vốn thông qua các cơ chế tiết kiệm khác nhau và cấp các khoản vay nhà ở trên cơ sở lãi suất khác nhau.

(2) Các tổ chức thế chấp trên cơ sở trái phiếu thị trường (các NHTC)

Các tổ chức thế chấp tăng nguồn tài trợ của họ thông qua bán trái phiếu cho các nhà đầu tư tổ chức (như các quỹ hưu trí) và các nhà đầu tư tư nhân. Lý tưởng hoá là khi trái phiếu được bán ra có cùng kỳ hạn và đến hạn cùng ngày với khoản vay.

Trong khu vực tài chính nhà ở, thông thường có 2 cách để tăng các nguồn vốn từ thị trường vốn: phát hành trái phiếu thế chấp và chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản. Trái phiếu thế chấp phát hành bởi các tổ chức cho vay để tăng nguồn vốn như là một phần bổ sung vào hoặc tăng huy động tiền gửi từ dân cư. Việc phát hành các trái phiếu thế chấp là hình thức quan trọng thứ hai của phương pháp huy động tiền gửi bán lẻ. Việc phát hành các trái phiếu thế chấp cho phép người vay có được nguồn vốn với chi phí vay thấp trên thị trường vốn và đó là một phương thức chi phí hiệu quả của nguồn vốn nhà ở. Hiện nay, chỉ tính riêng tại Châu Âu, ba sản phẩm tài chính nhà ở chiếm khoảng 88% của toàn bộ thị trường trái phiếu thế chấp: “hypotheken-Pfandbrief” của Đức chiếm 44%, tiếp theo là của Đan Mạch với 29% và của Thụy Điển với 15%. Về số lượng, các trái phiếu thế chấp cung cấp khoảng 20% nguồn vốn tín dụng thế chấp ở Liên minh Châu Âu (EU).

Các trái phiếu thế chấp nói chung do các Ngân hàng đặc biệt (như NHTC) phát hành. Việc phát hành các trái phiếu phải tuân thủ các điều kiện khắt khe của pháp luật và chịu sự giám sát chặt chẽ của các cơ quan nhà nước.

(3) Chứng khoán hóa.

Tại các nước có nền kinh tế phát triển, khó có thể tìm thấy một tổ chức tài chính hoạt động không dựa trên chứng khoán hóa. Thêm vào đó, hình thức tài chính này được các Ngân hàng hoặc các quỹ nhà ở quốc gia dùng để tăng nguồn vốn cho vay. Vấn đề cơ bản của việc sử dụng chứng khoán hóa được xem như là một khoản ngoại bảng, theo đó khi tăng cho vay không yêu cầu

tăng thêm nguồn vốn chủ sở hữu (theo quy định chung các TCTD chỉ được phép cho vay một khách hàng hay một nhóm khách hàng, tổng số không vượt quá một tỷ lệ nhất định của vốn tự có, nếu tỷ lệ này vượt quá mức cho phép thì các cổ đông phải góp thêm vốn hay nói một cách khác là phải tăng vốn chủ sở hữu). Xét về nguồn vốn, trong chứng khoán hóa, giống như hay tương tự như trái phiếu thế chấp (đã đề cập ở trên), chứng khoán hóa có thể được xem xét như là một hình thức thay cho các trái phiếu thế chấp.

Tính đến vai trò các chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản thế chấp trong xu hướng phát triển của tài chính thế chấp nhà ở tại Mỹ, một số quan sát đã kỳ vọng rằng những kỹ thuật này sẽ lan rộng ra nhiều nước trên thế giới. Trên thực tế, nhiều quốc gia có một số lượng lớn các khoản vay có bảo đảm bằng tài sản thế chấp đã được tạo điều kiện để chứng khoán hóa. Chứng khoán hóa đã được áp dụng ở Anh (năm 1987), Phần Lan (năm 1989), Tây Ban Nha (năm 1992) và Ai-len (năm 1995). Tại Pháp hệ thống chứng khoán hóa các khoản vay có thế chấp nhà ở được cải tiến vào năm 1995.

(iv) Các khoản vay nhà ở được cung cấp bởi các cơ quan nhà ở quốc gia, các Ngân hàng nhà ở quốc gia và các quỹ nhà ở

Các quỹ nhà ở có thể được tài trợ thêm bởi NSNN. Một sự thay thế của cho vay chính phủ là bảo lãnh Nhà nước và hỗ trợ lãi suất của Nhà nước đến các khoản vay được cho vay bởi các Ngân hàng hoặc các tổ chức thế chấp. Các khoản vay quỹ nhà ở quốc gia nói chung thường cho vay đến các dự án nhà ở xã hội cho thuê, mà nó rất khó có được các nguồn vốn trên các thị trường vốn và tiền tệ mở.

(v) Các nguồn tài chính khác

Trong vài năm trở lại đây, cạnh tranh trong thị trường thế chấp đã tăng lên tại một số nước khi mà các trở ngại về nhập ngành giảm đi, đặc biệt ở một số nước Châu Âu. Một loạt các nhà cung cấp dịch vụ tài chính mới với các

cách tiếp cận và mục tiêu cho các phân đoạn khách hàng khác nhau đã thâm nhập vào thị trường Anh. Cạnh tranh thông qua cải tiến sản phẩm đang tăng lên ở Vương quốc Anh, Hà Lan và Đan Mạch. Tầm quan trọng của phân phối qua Internet, phát triển của các sản phẩm chuyên môn hóa, và nguồn vốn rộng khắp đã làm giảm các trở ngại đối với việc tham gia vào các thị trường thế chấp. Rõ ràng là sự phát triển của công nghệ sẽ tiếp tục làm giảm các trở ngại về nhập ngành trong tương lai, và ít nhất tại một số quốc gia nhất định. Ví dụ như tại Vương quốc Anh, một lượng lớn các siêu thị và những người bán lẻ đã đưa ra các dịch vụ tài chính, bao gồm thế chấp, và sử dụng các mối quan hệ khách hàng sẵn có.

Các công ty bảo hiểm tạo thành một danh mục thế chấp tại một số quốc gia. Công ty này bảo hiểm cho các khoản vay nhà ở và thanh toán cho người vay khi họ gặp rủi ro nhất định.

1.2. Chính sách tài chính nhà ở

1.2.1. Chính sách nhà ở

1.2.1.1. Khái niệm chính sách nhà ở

Chính sách nhà ở thể hiện những hoạt động mà Chính phủ và các văn bản pháp luật điều tiết và quản lý các vấn đề liên quan tới việc tham gia của mọi thành phần kinh tế trong quá trình xây dựng và cung cấp dịch vụ nhà ở cho người dân. [24, tr. 337]

Như vậy, có thể thấy chính sách nhà ở là những cơ chế hoạt động mà Nhà nước tiến hành để cung cấp các dịch vụ nhà ở cho dân cư. Nhà nước có vai trò rất quan trọng trong việc điều tiết, quản lý và chỉ đạo liên quan đến lĩnh vực xây dựng nhà ở. Trong lĩnh vực này, Nhà nước chỉ can thiệp có giới hạn bằng các văn bản pháp luật buộc mọi đối tượng phải tuân thủ.

Toàn bộ hệ thống chính sách nhà ở của mỗi quốc gia được giới hạn bởi các yếu tố như mức độ thịnh vượng của quốc gia; sự nhất trí chính trị đối với phần phúc lợi xã hội trích ra để đầu tư vào nhà ở; những sở thích và thị hiếu cá nhân. Do mối quan hệ mật thiết của nhà ở đối với đời sống gia đình, nó là rường cột của sự ổn định xã hội, liên quan chặt chẽ đến phúc lợi xã hội và sự thỏa mãn của các nhóm lợi ích trong xã hội. Vì vậy, chính bản chất tự nhiên của nhà ở làm cho nó mang tính chính trị, do đó nó bị chi phối bởi những áp lực chính trị trên tất cả các bình diện sản xuất, tài chính và tiêu thụ. Nhà ở biểu hiện bầu không khí chính trị và kinh tế của một xã hội cũng như trên bất kỳ bình diện nào của đời sống của một quốc gia.[62, tr. 144]

Tùy từng quan điểm của các quốc gia, coi nhà ở là hàng hoá hoặc không là hàng hoá mà nhà nước can thiệp vào lĩnh vực nhà ở. Đối với quan điểm coi nhà ở không là hàng hoá (như các nước thuộc khối Đông Âu và Liên xô cũ, cũng như Việt Nam trước thời kỳ đổi mới), Nhà nước can thiệp rất sâu vào lĩnh vực này. Đối với quan điểm nhà ở là hàng hoá (như các nước có nền kinh tế thị trường và tiêu biểu như Hoa Kỳ) Nhà nước can thiệp hạn chế và chỉ đưa ra các định hướng và chính sách cho hoạt động này phát triển.

1.2.1.2. Mục tiêu chính sách nhà ở

Trợ giúp người nghèo có nhà ở. Việc trợ giúp những gia đình quá nghèo để họ có nhà ở có thể bằng nhiều cách khác nhau như cung cấp nhà ở trực tiếp; bao cấp về nhà ở; hoặc cung cấp phúc lợi, một phần trong đó có thể sử dụng cho nhà ở. Nhiều nhóm xã hội đặc biệt như người nghèo, người già cả, người tàn tật, là đối tượng nhận sự trợ giúp này. Mỗi xã hội tiên tiến đều có các chương trình công cộng bảo đảm một phần những nhu cầu này, chứ không phải do từng cá nhân tự lo liệu. Bản chất của vấn đề nhà ở đã có xu hướng chuyển từ sự khan hiếm nhà ở sang vấn đề chất lượng, sự chấp nhận và khả năng của các nhóm dân cư nhất định có được nhà ở thỏa đáng. Ngay trong các

xã hội công nghiệp tiên tiến, với thu nhập đầu người cao, vẫn luôn có một bộ phận nghèo phải sống trong những điều kiện nhà ở tồi tệ nếu như họ không nhận được sự giúp đỡ công cộng đáng kể. Ở Mỹ, một số ít gia đình thu nhập thấp, gia đình mà phụ nữ là chủ hộ, có nhu cầu cần trợ giúp nhà ở. Ở các nước khác, có những người già và các hộ gia đình trẻ không đủ tiền để trả nhà.

Trong các nước nền kinh tế thị trường, Nhà nước có xu hướng muốn cung cấp nhà ở bằng nhiều cách, vì hệ thống thị trường không thể cung cấp nhà ở cho người nghèo. Nhà nước cần phải can thiệp tích cực hơn để lấp chỗ trống mà khu vực tư nhân đã bỏ lại. Với ý tưởng này, Canada đã xây dựng hàng loạt chương trình cho các gia đình có thu nhập thấp, với một tuyên bố như sau: Nhu cầu nhà ở của người nghèo có thể được đáp ứng bởi “quá trình lọc”, khi những người có thu nhập cao chuyển đến nhà ở mới tốt hơn, giá cả của ngôi nhà/căn hộ cũ của họ sẽ giảm xuống và có thể chấp nhận được cho các gia đình thu nhập thấp. Tuy nhiên trên thực tế, quá trình này không bao giờ có thể đáp ứng đủ nhu cầu, một phần vì quỹ nhà ở cũ sẽ bị hư hỏng trong quá trình tăng trưởng thương mại và công nghiệp đô thị.

Chính sách nhà ở góp phần cải thiện các điều kiện nhà ở ảnh hưởng đến sức khỏe và an ninh cộng đồng, đặc biệt ở trong một môi trường đô thị đông đúc. Do đó các xã hội định ra những tiêu chuẩn xây dựng, các luật lệ về mật độ nhà ở, các quy tắc sử dụng đất. Các hiện tượng tiêu cực xuất hiện đã buộc Nhà nước có cơ chế chính sách, biện pháp để cải thiện môi trường và điều kiện ở như: các tiêu chuẩn phòng cháy; các tiêu chuẩn về cấp thoát nước... Cùng với hững vấn đề an ninh và sức khỏe, cộng đồng, Nhà nước cũng bắt đầu quan tâm đến các loại điều kiện nhà ở khác. Bên cạnh việc cung cấp chỗ ở cơ bản, có nhu cầu tăng cường không gian ở cho mỗi gia đình, các chức năng của nơi ở, vẻ đẹp cảnh quan và chất lượng của các khu ở.

Chính sách nhà ở góp phần tạo điều kiện cho người dân có thể có khả năng chi trả cho nhà ở. Mỗi quốc gia Nhà nước có những chính sách khác nhau trong vấn đề khả năng chi trả của người dân. Căn cứ vào tỷ lệ thu nhập dành cho chi trả cho nhà ở khi giá mua hoặc thuê lên quá mức thì Nhà nước sẽ can thiệp để đưa giá nhà xuống.

Châu Âu và Châu Mỹ có những triết lý rất khác nhau liên quan đến bản chất của trách nhiệm xã hội đối với dịch vụ nhà ở. Có thể nói rất đơn giản rằng, ở Châu Âu, nhà ở được coi là quyền cơ bản của người và nó cần được phân phối cho tất cả. Chức năng của Nhà nước không chỉ là cung cấp nhà ở cho người nghèo mà còn phải trợ giúp cho đa số mọi người. Vì vậy, số người nhận được một số dạng trợ giúp nhà ở tại Châu Âu là cao hơn đáng kể so với Mỹ hoặc Canada. Ở Mỹ, nhà ở xã hội được coi như nhà ở cho những người rất nghèo, chứ không phải tầng lớp trung lưu. Người Mỹ sẽ coi nhiều người trong số những người được bao cấp về nhà ở tại Châu Âu là khá giả và không đáng được hưởng sự trợ giúp như vậy.

Một cách khác có thể thấy được những loại chính sách nhà ở khác nhau của các quốc gia là xem xét mối quan hệ giữa nhu cầu và cầu hiệu quả. Nhu cầu nhà ở thường được quy về một vài phép đo là nó phải thế nào, theo nghĩa là giá nhà, tiền thuê, hoặc mức độ sản xuất. Còn cầu hiệu quả là khái niệm chỉ nhu cầu tức thời có khả năng thanh toán. Bởi vì nhu cầu là khái niệm tiêu chuẩn, luôn luôn có sự xung đột giữa nhu cầu và cầu hiệu quả. Tuy nhiên, cầu thường là yếu tố quyết định do chỗ nó được hỗ trợ bởi sức mua. Nền kinh tế thị trường trước hết phụ thuộc vào cầu hiệu quả, để phân bổ những nguồn lực trong lĩnh vực nhà ở. Bởi vì cầu hiệu quả luôn nhỏ hơn đáng kể so với toàn bộ nhu cầu nhà ở nên các chính sách nhà ở khi hướng đến nhu cầu như là cầu hiệu quả, dễ có khuynh hướng sai lầm và sản xuất thừa về nhà ở. Trên thực tế,

các chính phủ tiếp cận cầu hiệu quả bằng việc sử dụng sự bao cấp và đối xử ưu tiên nhà ở, phục vụ cho mục tiêu làm tăng cầu hiện quả.

Chính sách nhà ở ổn định sản xuất nhà ở để tạo điều kiện ổn định cho các ngành sản xuất khác. Ổn định sản xuất nhà ở là lý do quan trọng để chính phủ can thiệp vào thị trường. Điều này thường được thực hiện thông qua luật lệ, sự trợ giúp trong các thị trường tài chính và trong một số trường hợp là sự can thiệp trực tiếp của chính phủ và việc sản xuất nhà ở.

Lịch sử sản xuất nhà ở trong đa số các quốc gia phương Tây chỉ ra sự khác nhau có chu kỳ. Nhưng trong bất kỳ xã hội nào, sự giao động cực đoan trong sản xuất có thể gây ra tình trạng mất ổn định và những hậu quả tiêu cực. Dao động cực đoan trong khu vực nhà ở dẫn đến sự không hiệu quả trong sản xuất và nạn thất nghiệp trong thời gian khủng hoảng. Các chủ thầu xây dựng không thể tận dụng sự hạ giá và tiết kiệm mà họ có thể có với mức độ ổn định, phụ thuộc vào sản xuất.

Chính sách nhà ở đảm bảo bình đẳng xã hội. Chính sách nhà ở cũng phụ thuộc về lĩnh vực xã hội, vì vậy một số nước đã tiến hành các chính sách nhà ở dứt khoát, không phải nhằm mục tiêu sản xuất hoặc tài chính mà để phân phối công bằng nhà ở cho tất cả mọi thành phần dân cư. Hầu hết các xã hội đều chọn lựa, ít nhất về mặt ngôn từ, một cách thức cung cấp nhà ở sao cho không tạo ra sự phân biệt chủng tộc, thu nhập và địa vị xã hội. Trong các nước có vấn đề phân biệt chủng tộc như Mỹ và Anh, đều có các đạo luật và quy tắc chống lại sự phân biệt chủng tộc trong lĩnh vực nhà ở. Những luật lệ này có mục đích tạo ra những đạo luật phổ biến rộng nhất về nhà ở cho tất cả mọi người không phân biệt chủng tộc, tôn giáo hoặc nguồn gốc dân tộc. Ngoài yếu tố chủng tộc, ở một số quốc gia Châu Âu thường có một số lớn công nhân có quốc tịch khác nhau. Điều này tạo ra vấn đề phân biệt đối với người nước ngoài và đời sống của họ với các điều kiện nhà ở dưới tiêu chuẩn.

Trong các nước thuần chủng, việc tránh phân biệt về giai cấp và thu nhập thường là một chính sách của Nhà nước được hiểu ngầm trong mọi hoạt động của khu vực công cộng. Chẳng hạn như ở Phần Lan, người ta kỳ vọng rằng nhà ở cần phải sẵn có cho cả giai cấp trung lưu và người nghèo, và không có sự phân biệt xã hội đi kèm. Nước Anh cũng đã cố gắng tách sự phân biệt nhà ở công cộng như là nhà ở của giai cấp thấp bằng cách tạo ra loại nhà ở như vậy cho những người có thu nhập và nghề nghiệp rất khác nhau, khác với tình hình diễn ra ở Mỹ. Chính sách nhà ở của Thụy Điển lại có sự cam kết bảo đảm quyền bình đẳng cho mọi người trong lĩnh vực nhà ở. [62, tr. 147- 153]

1.2.1.3. Các chính sách liên quan đến chính sách nhà ở

Nhà ở nói riêng và các loại nhà nói chung là thành phần cơ bản của bất động sản. Chính sách nhà ở là một bộ phận trong hệ thống chính sách bất động sản và liên quan đến các chính sách khác về bất động sản. Do vậy có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng tới chính sách nhà ở như tâm lý tiêu dùng, vị trí địa lý của nhà ở, môi trường cảnh quan, cơ sở hạ tầng, an ninh, chính trị, hệ thống luật pháp... Xét trên khía cạnh chính sách, Chính sách nhà ở có liên quan mật thiết và có mối quan hệ chặt chẽ với các chính sách sau: (1) Chính sách đất đai; (2) Chính sách xây dựng nhà ở; và (3) Chính sách tài chính nhà ở.

(1) Chính sách đất đai

Bất kỳ một quốc gia nào trên thế giới, khi nền kinh tế chuyển sang nền kinh tế thị trường thì đất đai đều bị tác động mạnh mẽ theo hai hướng tích cực và tiêu cực bởi các quy luật của kinh tế thị trường. Vì vậy việc tăng cường vai trò của Nhà nước để đảm bảo cho các mối quan hệ vận động đúng hướng của nền kinh tế là vấn đề quan trọng trong phát triển. Điều kiện cần để phát triển nhà ở là quan điểm đất đai phải là hàng hoá và có thể chuyển nhượng QSD trên thị trường bất động sản.

Đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất là một nội dung quan trọng của các chính sách đất đai. Ngoài việc giúp Nhà nước quản lý đất đai đến từng người sử dụng và từng thửa đất. Đăng ký đất đai còn là một trong những nội dung bảo đảm quyền của người sử dụng đất, theo đó họ có quyền thế chấp, mua bán, trao đổi QSD này và các tài sản trên đó trong đó có nhà ở.

Một nhân tố không thể thiếu trong chính sách đất đai là thông tin đất đai. “Thông tin đất đai bao gồm thông tin về thửa đất, QSD đất, tài sản gắn liền với đất được cung cấp công khai cho người có yêu cầu” [30, Điều 67]. Thông tin đất đai nhằm thể hiện tính minh bạch trong quá trình quản lý và sử dụng đất đai. Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 của Việt Nam, việc công bố công khai tại trụ sở UBND và cơ quan quản lý đất đai được thực hiện trong suốt thời gian của kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có hiệu lực.

Chính sách đất đai gồm có các chính sách bộ phận sau: Chính sách về giá đất; chính sách về thu tiền sử dụng đất; chính sách về tiền thuê đất; chính sách về bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất; chính sách về thuế chuyển QSD đất; chính sách về thuế nhà đất; chính sách về thuế và lệ phí.

(2) Chính sách xây dựng nhà ở

Cùng với chính sách về đất đai, chính sách xây dựng nhà ở chấp nhận và thừa nhận quyền cư trú hợp pháp tạo điều kiện người dân yên tâm tự đầu tư phát triển nhà ở. Chính sách xây dựng nhà ở thiết lập các quy phạm và tiêu chuẩn vừa phải về vấn đề quy hoạch và xây dựng nhà ở, cải tiến thủ tục hành chính để người dân dễ dàng hơn trong việc tiếp cận với đất ở và nhà ở.

Chính sách xây dựng nhà ở khuyến khích và đẩy mạnh việc xây dựng nhà ở để bán và xây dựng nhà ở phi lợi nhuận. Nhà ở phi lợi nhuận là kiểu nhà ở hợp tác xã. Các hợp tác xã huy động vốn và tiền tiết kiệm từ các thành viên để phát triển nhà ở nhưng không nhằm mục đích lợi nhuận. Đôi khi hợp tác xã

cũng vay vốn để xây dựng nhà ở. Cùng với các mục tiêu trên, Nhà nước cũng quan tâm đến trợ cấp nhà ở dành cho người nghèo, người có công... Đây là nhà ở được xây dựng từ ngân sách hoặc từ các nguồn tài trợ xã hội.

Chính sách xây dựng là chính sách của Nhà nước can thiệp vào các chủ thể xây dựng nhằm đảm bảo các công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết của vùng, một khu vực. Nguyên tắc cơ bản của quản lý đầu tư và xây dựng là Nhà nước thống nhất quản lý đầu tư và xây dựng đối với mọi thành phần kinh tế về mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế xã hội; quy hoạch và kế hoạch phát triển ngành, lãnh thổ; quy hoạch và kế hoạch xây dựng đô thị; quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng; lựa chọn công nghệ, sử dụng đất đai, tài nguyên, bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế kỹ thuật, kiến trúc, xây lắp, bảo hiểm, bảo hành công trình và các khía cạnh khác của dự án.

Chính sách xây dựng tác động đến nhà ở thông qua việc tác động đến đầu tư phát triển dự án, phát triển nhà và chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp. Cụ thể, chính sách xây dựng quy định thẩm quyền quyết định đầu tư, cho phép đầu tư, cấp giấy phép đầu tư; quy định công tác chuẩn bị đầu tư; trình tự thiết kế đối với các dự án đầu tư bất động sản; quy định về cấp giấy phép xây dựng; thẩm quyền cấp giấy phép; quy định về quản lý kỹ thuật và chất lượng xây dựng; chính sách ưu đãi đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở...

(3) Chính sách tài chính nhà ở

Chính sách tài chính nhà ở tác động đến nhà ở thông qua việc phân phối các nguồn vốn từ nơi dư thừa đến nơi có nhu cầu vốn để phục vụ cho các nhu cầu phát triển nhà ở trong dân cư. Thông qua chính sách tài chính nhà ở, Nhà nước tác động đến nguồn vốn hoặc nơi sử dụng vốn cũng như các trung gian tài chính nhằm tạo điều kiện cho đại bộ phận trong dân cư tiếp cận được các nguồn vốn dài hạn để phát triển nhà ở.

Thông qua các trung gian tài chính với các công cụ của thị trường như các sản phẩm, chương trình tiết kiệm nhà ở, bảo lãnh vay thế chấp, bảo hiểm tài sản thế chấp, bảo hiểm người vay, và các công cụ tài chính nhà ở khác nhà nước tác động để điều chỉnh và định hướng nguồn vốn cho phát triển nhà ở. Đồng thời, chính sách này cũng tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách, những người có thu nhập thấp có thể tiếp cận các sản phẩm tài chính nhà ở.

Những vấn đề then chốt trong chính sách tài chính nhà ở mà Nhà nước sẽ tập trung bao gồm: (i) Cải cách và giám sát khu vực tài chính; (ii) Tạo lập và duy trì lòng tin của các nhà đầu tư/người gửi tiền vào Ngân hàng; (iii) Hình thành các cơ chế khuyến khích Ngân hàng huy động các nguồn tín dụng dài hạn; (iv) Hình thành các cơ chế khuyến khích để thu hút Ngân hàng cho vay nhà ở đối với người thu nhập thấp; (v) Triển khai một quy trình đăng ký cầm cố, thế chấp đơn giản; (vi) Tăng cường khuôn khổ pháp lý để thúc đẩy việc thu hồi khoản vay nhà ở thông qua việc bán tài sản; (vii) Thành lập một tổ chức chịu trách nhiệm để quản lý và phát triển thị trường thế chấp thứ cấp.

Trong các chính sách đề cập nêu trên, chính sách tài chính nhà ở giữ một vị trí quan trọng. Đây là chính sách tác động gián tiếp đến việc phân phối nhà ở, tạo điều kiện cho những người có thu nhập thấp cải tạo nâng cao điều kiện ở... Thông qua chính sách nhà ở Nhà nước quản lý và bảo đảm huy động hữu hiệu các nguồn vốn để phát triển nhà ở trong đó phát huy được nội lực và tận dụng có hiệu quả các nguồn vốn trong việc phát triển nhà ở cho nhân dân.

1.2.2. Chính sách tài chính nhà ở

1.2.2.1. Khái niệm và bản chất chính sách tài chính nhà ở

Chính sách nói chung và chính sách tài chính nhà ở nói riêng thường không tồn tại riêng rẽ mà bao giờ cũng có sự liên kết hoặc chi phối qua lại giữa các bộ phận khác nhau. Chính sách của Nhà nước thường có tác động

trực tiếp hoặc gián tiếp đến một diện rất rộng các chủ thể khác nhau trong xã hội theo những mức độ khác nhau, nó ảnh hưởng đến lợi ích của các chủ thể khác nhau. Do đó mức độ hưởng ứng đối với các chính sách của Nhà nước trong các chủ thể, các tầng lớp dân cư khác nhau cũng không giống nhau.

“Chính sách quản lý nói chung, chính sách kinh tế- xã hội nói riêng là tổng thể các quan điểm, tư tưởng, các giải pháp và công cụ mà Nhà nước sử dụng để tác động lên các chủ thể kinh tế- xã hội nhằm giải quyết vấn đề chính sách, thực hiện những mục tiêu nhất định theo định hướng mục tiêu tổng thể của đất nước”. [52, tr. 25]

Chính sách tài chính nhà ở là một bộ phận quan trọng của chính sách kinh tế- xã hội, là tổng thể các mục tiêu, quan điểm và các giải pháp về tài chính trong việc khai thác, động viên và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực tài chính phục vụ cho mục tiêu phát triển nhà ở của một quốc gia trong một thời kỳ nhất định.

Chính sách tài chính nhà ở là dạng chính sách giao thoa giữa chính sách nhà ở và chính sách tài chính, đó là chính sách của Nhà nước tác động đến các chủ thể nhằm điều chỉnh quá trình tạo lập, phân phối và sử dụng các quỹ tiền tệ để hình thành, khai thác sử dụng nguồn vốn phục vụ cho nhu cầu phát triển nhà ở.

Những nội dung và những điều chỉnh của chính sách tài chính nói chung và tài chính nhà ở nói riêng thường rất nhạy cảm đối với đời sống kinh tế- xã hội. Việc ban hành, sửa đổi, bổ sung một bộ phận nào đó trong chính sách tài chính có thể sẽ gây ra những phản ứng khác nhau của xã hội, thậm chí gây ra những phản ứng dây chuyền. Bởi vì, trong nền kinh tế, các cá nhân, các doanh nghiệp, các nhà đầu tư là những đối tượng điều chỉnh của chính sách này hay chính sách khác, khi những quy định của chính sách làm lợi cho họ sẽ có sự đồng tình và ủng hộ. Ngược lại, khi chính sách có ảnh hưởng không tốt đến lợi

ích, các chủ thể sẽ có những phản ứng để bảo vệ lợi ích của mình. Chẳng hạn, khi Chính phủ tăng thuế nhà, đất có thể sẽ gây ra những làn sóng phản đối của cộng đồng dân cư, của các doanh nghiệp, các nhà đầu tư. Thuế tăng sẽ làm giảm thu nhập của các doanh nghiệp, thu nhập của các tầng lớp dân cư, sẽ ảnh hưởng đến tích lũy và đầu tư của doanh nghiệp và dân cư...

1.2.2.2. Mục tiêu của chính sách tài chính nhà ở

Mục tiêu chung của chính sách tài chính nhà ở là thiết lập một hệ thống tài chính nhà ở bền vững, hiệu quả và công bằng, huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn trong và ngoài nước nhằm phát triển nhà ở và cải thiện điều kiện nhà ở cho nhân dân; đáp ứng nhu cầu và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế- xã hội của đất nước.

Phát triển rộng các hình thức tài chính cho nhà ở bằng cách khuyến khích nhiều hình thức tiết kiệm cho nhà ở, huy động các Ngân hàng, các công ty bảo hiểm tham gia tài trợ cho nhà ở. Mở rộng điều kiện thế chấp và tạo điều kiện thuận lợi để người dân dễ tiếp cận với các nguồn tài chính nhà ở.

Mục tiêu dài hạn của chính sách tài chính nhà ở là phát triển hệ thống tài chính nhà ở vững mạnh trên cơ sở phát triển đồng bộ 3 thị trường: thị trường thế chấp sơ cấp; thị trường thế chấp thứ cấp; và thị trường vốn.

Mục tiêu ngắn hạn, tùy từng điều kiện cụ thể của các quốc gia khác nhau mà mỗi quốc gia có mục tiêu khác nhau. Với điều kiện cụ thể của Việt Nam hiện nay, mục tiêu ngắn hạn của chính sách tài chính nhà ở là phát triển một thị trường thế chấp sơ cấp lành mạnh, hiệu quả và bền vững để thu hút và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn, đáp ứng yêu cầu vốn phát triển nhà ở và tăng sở hữu nhà ở cho nhân dân.

1.2.2.3. Các yêu cầu của chính sách tài chính nhà ở

Chính sách tài chính nhà ở muốn đạt được mục tiêu đề ra phải tuân thủ một số các yêu cầu nhất định trong quá trình triển khai. Các yêu cầu thực hiện mục tiêu của chính sách chính là những quan điểm chỉ đạo hành vi của các cơ quan Nhà nước trong quá trình hoạch định và tổ chức thực thi chính sách. Những yêu cầu này được xác định trên cơ sở nhận thức các quy luật khách quan chi phối quá trình chính sách và các mục tiêu chính sách. Để thực hiện mục tiêu của chính sách tài chính nhà ở tại Việt Nam, phải đảm bảo các yêu cầu cơ bản sau:

- Xây dựng định hướng chính sách tài chính nhà ở phù hợp với các chủ trương, chính sách phát triển kinh tế xã hội của Đảng và Nhà nước.
- Có các biện pháp bảo đảm hệ thống tài chính nhà ở hoạt động lành mạnh, hiệu quả, bền vững và công bằng trên cơ sở phát triển nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa. Có các biện pháp hỗ trợ hợp lý ban đầu nhằm thiết lập thể chế thị trường tài chính nhà ở, chú trọng các biện pháp hỗ trợ, tạo điều kiện cho các đối tượng chính sách xã hội (hộ nghèo, thu nhập thấp, gia đình có công với cách mạng) có cơ hội tiếp cận nguồn tài chính nhà ở trong điều kiện tài chính của mình đảm bảo khả năng chi trả.
- Từng bước đổi mới môi trường pháp luật về Ngân hàng, tài chính, nhà ở, đất đai, GDBĐ, thể chấp bất động sản phù hợp với điều kiện của Việt Nam và tiến tới đạt chuẩn mực quốc tế, tạo hành lang pháp lý thuận lợi cho việc phát triển hệ thống tài chính nhà ở của Việt Nam.
- Nhà nước đóng vai trò chủ đạo trong việc phát triển và quản lý hệ thống tài chính nhà ở. Có cơ quan đầu mối quản lý và giám sát, có sự phối kết hợp chặt chẽ giữa các cơ quan quản lý nhà nước, giữa các địa phương,

vùng miền và các định chế tài chính, Ngân hàng, TCTD trong việc thực thi chính sách.

1.2.2.4. Các bộ phận của chính sách tài chính nhà ở

Hiện nay có bốn điều kiện kinh tế chính để đem lại sự phát triển tốt cho khu vực tài chính nhà ở dựa trên thị trường: sự tiếp tục tăng trưởng kinh tế, kiềm chế lạm phát, phục hồi tiền lương và sự ổn định việc làm cho đại đa số trong dân cư. Thêm vào các chỉ số kinh tế, đó là việc hoàn thiện và củng cố các văn bản pháp luật và giảm bớt trợ cấp nhà nước, và kích thích thị trường nhà ở chức năng hoạt động tự do. Những chính sách mà Nhà nước can thiệp và tác động vào tài chính nhà ở đầu tiên phải kể đến chính sách tác động trên các khía cạnh tạo lập, phân phối vốn cũng như các chính sách liên quan đến thế chấp trong tài chính nhà ở.

(1) Chính sách tác động đến việc tạo lập vốn

Vốn là điều kiện tiên quyết để phát triển nhà ở, nó bao gồm chủ yếu từ các nguồn tiền mặt hoặc các tài sản khác dự trữ trong dân cư hoặc các vật tư, tài sản trong các doanh nghiệp. Vì vậy chính sách tạo lập vốn trong tài chính nhà ở phải tuân thủ nguyên tắc lợi ích của người có vốn, do đó, việc sử dụng vốn nhất thiết phải tuân thủ nguyên tắc hiệu quả kinh tế.

Mục tiêu của chính sách tạo lập vốn trước hết và chủ yếu là tạo ra môi trường và tiền đề pháp lý để thu hút và biến các nguồn tiền mặt, các tài sản nhàn rỗi trong dân cư thành nguồn lực để phát triển nhà ở.

Các chính sách của Nhà nước tác động vào nguồn vốn huy động vốn đầu tiên phải kể đến các chính sách liên quan đến huy động vốn trong nước, nguồn vốn nước ngoài và thành lập các quỹ đầu tư. Cùng với các chính sách nêu trên là việc tư nhân hoá các Ngân hàng. Hay nói cách khác, các NHTM được tự do hoạt động trong khuôn khổ, tự do huy động tiền gửi và tự do được áp

dụng các hình thức khác nhau để huy động tiền gửi tiết kiệm từ dân cư. Huy động vốn cho tài chính nhà ở là dài hạn do tính chất sử dụng vốn cho nhà ở.

Một giải pháp được nhiều quốc gia sử dụng huy động vốn dài hạn là chứng khoán hoá thế chấp thông qua việc phát hành trái phiếu thế chấp. Trái phiếu thế chấp lần đầu tiên được sử dụng ở Châu Âu cuối thế kỷ 18 và là một bộ phận quan trọng của tài chính nhà ở ngày nay. Chứng khoán hoá thế chấp qua trung gian được sử dụng tại Mỹ từ đầu những năm 1970 và cùng với các công cụ tài chính cơ cấu phức tạp hơn. Ngày nay chứng khoán hoá thế chấp đang được phát hành ở hầu hết các nước Châu Âu và các nước phát triển. Hiện tại chưa có định nghĩa chung về trái phiếu thế chấp. Tuy nhiên, các trái phiếu thế chấp đã được định nghĩa cho các mục tiêu đầu tư trong khuôn khổ “Hướng dẫn Tuân thủ Đầu tư Tập trung của Các chứng khoán Có thể Chuyển nhượng được” (UCITS- Undertakings for Collective Investments in Transferable securities) của Ủy ban Châu Âu (EC) năm 1989. Điều 22 mục 4 của hướng dẫn này chỉ ra rằng các trái phiếu thế chấp có thể có được lợi tức từ việc tăng lên khả năng đầu tư và tỷ lệ khả năng thanh toán hấp dẫn nếu nó đáp ứng đầy đủ các đặc điểm sau:

- Các trái phiếu này phải được phát hành dựa trên các điều khoản pháp lý để bảo vệ những người nắm giữ nó.
- Chúng phải được giám sát đặc biệt bởi các cơ quan nhà nước.
- Tổng số trái phiếu phát hành phải được đảm bảo bằng tài sản của toàn bộ số tiền phải trả đã phát hành trong thời gian còn hiệu lực.
- Trong trường hợp người phát hành phá sản, tổng số trái phiếu phát hành phải được ưu tiên trả nợ gốc và lãi vào ngày đến hạn.

Cũng theo điều 20 của hướng dẫn này, các trái phiếu thế chấp có đầy đủ các đặc điểm chung này được báo cáo trực tiếp cho các thành viên của EU như Đức, Đan Mạch, Áo, Pháp, Tây Ban Nha và Luxembourg. Một luật thế chấp

đặc biệt đang tồn tại ở các quốc gia này và Phần Lan. Các luật về cơ bản theo điều khoản nói trên tuy nhiên một số đặc điểm khác nhau tại mỗi nước. Ví dụ như nguyên lý phổ biến nhất được quy định chặt chẽ là luật của Đức. Nguyên lý này đáp ứng các nguyên tắc, tổng số trái phiếu trong lưu thông phải bao hàm giá trị thực tại mọi thời điểm của tài sản thế chấp có cùng giá trị và tối thiểu bằng mức lãi suất. Thêm vào đó, người ủy thác được chỉ định phải bảo đảm rằng tình trạng bao hàm phải duy trì trong suốt thời gian của trái phiếu.

Các quy định của pháp luật tại các nước nói chung quan tâm đến yêu cầu chung về quyền của người cho vay nhà ở phải tách biệt khỏi các tài sản khác trong trường hợp phá sản, do đó, những sở hữu trái phiếu có quyền đầu tiên ưu tiên về tài sản. Người cho vay trái phiếu có xu hướng có các quyền lớn tại một số nước mà trái phiếu thế chấp được phát hành rộng rãi. Tại phần lớn các quốc gia các quy định của luật pháp thường định nghĩa một loại Ngân hàng đặc biệt là “Ngân hàng thế chấp” (NHTC), Ngân hàng này có quyền phát hành trái phiếu thế chấp. Các tổ chức này có thể bị giám sát bởi giấy phép, các quy định và giám sát đặc biệt của các cơ quan chức năng.[133; tr. 17-18] Các NH này sẽ phát hành trái phiếu đối với các khoản cho vay nhà ở, thời hạn của trái phiếu được chỉ định riêng. Tài sản thế chấp của khoản vay nhà ở được coi như tài sản bảo đảm cho trái phiếu thế chấp và được phân biệt rạch ròi với các tài sản khác và các loại trái phiếu khác. Tài sản thế chấp sẽ là tài sản bảo đảm đầu tiên để đảm bảo cho khả năng thanh khoản của trái phiếu khi NH vỡ nợ hoặc phá sản. Các văn bản pháp luật đặc biệt quy định về các loại tài sản này được coi như một sự bảo đảm cho các trái phiếu. Trên thực tế, NHTC được độc quyền, và chỉ một số NH được Nhà nước cho phép thực hiện hình thức này.

(2) Chính sách tác động đến việc phân phối vốn

Sử dụng vốn sao cho đạt hiệu quả kinh tế và xã hội cao cũng là một vấn đề kỹ thuật rất phức tạp, khó khăn sau khi huy động vốn. Mục tiêu của chính

sách phân phối vốn (cho vay) trong tài chính nhà ở là đảm bảo cho mọi đối tượng có điều kiện tiếp cận nguồn vốn để phát triển nhà ở trong khả năng và điều kiện tài chính của mình.

Một thực tế chung cho thấy là, vốn trợ cấp của Nhà nước thường dễ có thất thoát, lạm dụng khi sử dụng. Muốn đảm bảo hiệu quả kinh tế cao nên dùng phương thức cho vay để đưa vốn đầu tư vào nhà ở thông qua các NHTM. Các NHTM là nơi cung cấp chủ yếu các khoản vay nhà ở cho người dân. Tại các nước trong quá trình chuyển đổi thị trường thế chấp chiếm thị phần cao nhất, mặc dù hình thức thể hiện của nó chỉ là trong giai đoạn đầu trong quá trình phát triển. Thông thường các khoản vay nhà ở “ngắn hạn” (đến 10 năm) là chủ yếu, với tỷ lệ giá trị khoản vay thấp hơn so với tiêu chuẩn của các nền kinh tế phát triển (mặc dù nói chung về mặt luật pháp cho phép tỷ lệ cao hơn). Lãi suất biến đổi hoàn toàn hay lãi suất có điều chỉnh và các khoản vay bằng ngoại tệ được sử dụng để đối phó với tỷ lệ lạm phát không chắc chắn trong tương lai. Những loại hình này không hấp dẫn người vay và các khoản vay nhà ở chỉ là một trong các thành phần chiếm tỷ trọng khiêm tốn trong danh mục cho vay của Ngân hàng.

Trong khi đó tại một số nước với tài chính thế chấp ưu việt, các công cụ đặc biệt được áp dụng để đối phó với lạm phát là thế chấp chỉ số kép và thế chấp trả chậm. Thế chấp chỉ số kép (các khoản thanh toán tính trên thu nhập của người hưởng tương ứng với tỷ lệ tăng lên của thu nhập và lạm phát) được sử dụng rộng rãi tại Ba Lan tương đối thành công, nó đã giúp cho việc giảm lạm phát và mức độ tăng lên dần dần của thu nhập. Thế chấp trả chậm (thiết lập hai mức lãi suất, thanh toán và hợp đồng, với sự giảm dần của mỗi kỳ hạn, vì vậy vẫn duy trì được kỳ hạn thanh toán) thường được sử dụng ở Hungary. Các công cụ này rất có ý nghĩa khi sự ổn định kinh tế vĩ mô tăng lên.

Tại Liên bang Nga, Hungary và một số quốc gia khác, “thuê mua” là một trong các hình thức thường được mở rộng bởi các Ngân hàng hay các Công ty cho thuê tài chính. Nguyên tắc cơ bản của phương thức này là QSH nhà chỉ được chuyển giao khi người vay đã thanh toán toàn bộ số tiền nhà. Người mua/người vay ký một hợp đồng thuê nhà với Ngân hàng (chủ tài sản) cho đến khi thanh toán hết tiền vay. Những thỏa thuận này gây ra ít rủi ro cho Ngân hàng nhưng lại gây rủi ro cho người mua, trong trường hợp Ngân hàng vỡ nợ và không cho thuê, người mua sẽ bị đuổi khỏi nhà một cách hợp pháp và không có cơ hội đòi lại số tiền đã trả bởi vì Ngân hàng cấu trúc khoản vay là một khoản tiền thuê nhà. Dạng cho vay này được thiết lập để đối phó với sự không đầy đủ của luật pháp.

Để can thiệp vào việc cho vay, Nhà nước thường sử dụng công cụ lãi suất để tác động theo cách thức ấn định lãi suất hoặc lãi suất thả nổi. Trước kia, tại Việt Nam, NHNN thường ấn định mức lãi suất sàn cho tiền gửi và lãi suất trần đối với cho vay. Nhưng hiện nay, Nhà nước ít can thiệp hơn vào mức lãi suất cho vay của các NHTM, mà để các Ngân hàng cạnh tranh với nhau theo cơ chế thị trường. Một công cụ khác để nhà nước can thiệp vào việc cho vay tại NHTM là quy định mức vốn tự có tham gia vào phương án kinh doanh và tỷ lệ vay trên tài sản thế chấp để đảm bảo cho khả năng thanh toán của người vay và mức độ an toàn khi cho vay.

Tỷ lệ dự trữ bắt buộc và tỷ lệ dự phòng rủi ro tín dụng được Nhà nước sử dụng để điều tiết hoạt động cho vay của các NHTM. Với công cụ tỷ lệ dự trữ bắt buộc NHNN có thể kiểm soát được khối lượng tiền tệ trong lưu thông, tác động đến khối lượng và giá cả tín dụng của NHTM. Với công cụ tỷ lệ dự trữ bắt buộc NHNN kiểm soát rủi ro và tránh tình trạng đổ vỡ tín dụng.

Đồng thời, với các quy định về cho vay, tỷ lệ dự trữ, mức cho vay các công cụ trên thị trường mở, tại nhiều quốc gia việc cung cấp thông tin về

người vay được thực hiện thông qua trung tâm tín dụng. Trung tâm này cung cấp các thông tin liên quan đến người vay để các NH có thể kiểm tra, thẩm định về năng lực tài chính và lịch sử vay nợ trước khi quyết định cho vay.

Để hạn chế rủi ro, tại các quốc gia có tài chính nhà ở phát triển đã cho phép sự tham gia của các công ty bảo hiểm trong lĩnh vực này. Các công ty bảo hiểm thực hiện bảo hiểm cho dư nợ và kết hợp các chính sách tặng/cho với việc cấp các khoản vay nhà ở. Trong trường hợp bảo hiểm cho dư nợ, người thế chấp, ngoài việc trả cho người cho vay một số tiền gốc và lãi nhất định, trả thêm một khoản phí cho công ty bảo hiểm, đó cũng có thể là người cho vay. Công ty bảo hiểm chỉ thực hiện thanh toán khi người vay bị tử vong hoặc thương tật với số tiền bằng số dư nợ tại thời điểm đó. Trong trường hợp bảo hiểm cho tặng, người thế chấp ngoài việc phải trả cho người cho vay số tiền lãi nhất định, trả thêm phí cho công ty bảo hiểm nhân thọ (công ty cam kết hoàn trả vốn). Do vậy, công ty bảo hiểm luôn luôn thanh toán khi người vay tử vong hoặc thương tật, hoặc tại thời điểm cuối cùng của hợp đồng bảo hiểm, mà nó thường trùng với ngày đến hạn của khoản vay. Vai trò của các công ty bảo hiểm trong thị trường thế chấp là đáng tin cậy, tuy nhiên theo mức độ quan tâm của các nước mà nó chưa được mở rộng tại một số quốc gia có nền kinh tế chuyển đổi.

Cuối cùng, một NHTC do Nhà nước thành lập có chức năng tái chiết khấu những khoản nợ dài hạn đối với các NH cho vay cần thu hồi gấp thanh khoản. Trên cơ sở khoản vay này, NHTC sẽ phát hành trái phiếu bảo đảm bằng những tín dụng thanh khoản này cho các nhà đầu tư trên thị trường vốn.

(3) Chính sách thế chấp tài sản và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp

Thế chấp tài sản là việc bên có nghĩa vụ dùng tài sản là bất động sản thuộc sở hữu của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với bên có quyền.

Việc thế chấp tài sản tạo điều kiện cho người sở hữu nhà tiếp cận được nguồn vốn của các trung gian tài chính và những người cho vay.

Mục tiêu của chính sách này là tạo điều kiện cho người chủ sở hữu tài sản sử dụng nhà ở của mình để thế chấp vay vốn. Việc thế chấp vay vốn cần có một hệ thống thông tin minh bạch và thông suốt thông qua hệ thống đăng ký thế chấp. Đồng thời chính sách thế chấp cũng tạo cơ sở pháp lý trong việc yêu cầu hoàn trả nợ vay thông qua việc bán tài sản thế chấp.

Tại các nước Xã hội Chủ nghĩa trước đây, Nhà nước thường có trách nhiệm cung cấp nhà ở cho mọi người dân. Thông qua các chính sách nhà ở khác nhau, và chủ yếu vẫn là trợ cấp công cộng. Nhiều quốc gia có cơ chế kế hoạch hóa tập trung thường áp dụng hình thức thuê nhà của Nhà nước hay Doanh nghiệp. Trong trường hợp thuê nhà Nhà nước những người sử dụng và gia đình của họ có được sự bảo hộ QSD đặc biệt, được gọi là “bán sở hữu”. Việc thuê các tài sản này gần như cho họ có toàn quyền sở hữu và có thể để lại cho con cháu (việc chuyển nhượng chủ yếu trên thị trường ngầm). Tiền thuê nhà tương đối thấp, nó được tính “trung bình” của từ hai đến ba phần trăm của thu nhập của cả hộ gia đình.

Khi chuyển đổi cơ chế, những hy vọng vào việc thay đổi một cách có hiệu quả chính sách nhà ở là tự hệ thống tài chính Nhà nước chuyển sang dựa vào sở hữu tư nhân và thị trường tài chính đã không trở thành hiện thực. Các cải cách trong chính sách nhà ở được tháo gỡ dần dần. Đầu tiên, Nhà nước định cắt giảm mạnh các trợ cấp về nhà ở nhưng không đạt được kết quả theo ý muốn do việc đầu tư tư nhân và các hoạt động phi lợi nhuận trong nhà ở. Đến nay, nhiều hoạt động trợ cấp về nhà ở vẫn còn tồn tại. Tại hầu hết các quốc gia, tư nhân hoá nhà ở Nhà nước trên diện rộng đã đạt được kết quả nhất định, trong một số trường hợp, đã xóa bỏ được hoàn toàn hình thức nhà ở sở hữu Nhà nước. Các chính quyền địa phương đã hoá giá gần như toàn bộ số nhà của

nhà nước cho các gia đình có nhu cầu về nhà ở. Trong quá trình này, đầu tiên quỹ nhà ở nhà nước được cho nhiều người thuê (đa sở hữu), sau đó những người thuê nhà này được các chủ cũ mua dần căn hộ của họ tại mức chiết khấu nhất định hoặc thậm chí được cho không. Chỉ một số nước không chấp thuận “quyền mua” của chủ nhà cũ (như Cộng hoà Séc và Ba Lan, và một phần của Slovakia) trong khi phần lớn các trường hợp khác cách làm này đã làm thay đổi cơ bản cấu trúc sở hữu nhà ở. Tại nhiều nước nhà ở chính chủ chiếm trên 90% quỹ nhà, ví dụ như ở Anbani là 98%. Thêm vào đó, quá trình chuyển giao nhà ở cho chủ sở hữu thực sự thường tiến hành chậm do khoảng cách giữa luật pháp và thực thi pháp luật.

Xét về mặt cung, trợ cấp nhà nước dành riêng cho khu xây dựng nhà ở mới cho thuê ít xuất hiện. Một số trợ cấp được dành cho cải tạo những nhà ở hiện có và Nhà nước thường dựa vào tư nhân hoá như là một công cụ tốt nhất để chuyển các khoản nợ hiện tại cho cho những người sở hữu mới. Tuy nhiên, mục tiêu trợ cấp gần đây dần dần đã được cải thiện. Nhiều nước đã có những bước tiến dài trong việc cải thiện các điều kiện kinh tế vĩ mô, bao gồm giảm lạm phát, khuyến khích phát triển thu nhập thực, và đẩy mạnh hệ thống tài chính- điều này có tác động nên mặt cung và cầu của tài chính nhà ở dựa trên thị trường, mặc dù hiệu quả của nó từng bước được cải tiến.[133; tr. 3-4]

Từ thực tế của các nước có nền kinh tế chuyển đổi cho thấy, điều kiện cần để thực thi một chính sách tài chính nhà ở hiệu quả là Nhà nước cần phải công nhận quyền sở hữu tư nhân về tài sản đối với nhà ở và đất đai hay nói cách khác là quyền đối với nhà ở và đất ở được tự do thực hiện. Khi quyền này được công nhận người chủ sở hữu tài sản có thể đem thế chấp tài sản tại các TCTD. Đồng thời, tài sản này phải được tự do chuyển nhượng, điều kiện này nhằm bảo đảm việc thế chấp tài sản có thể được đưa ra như một chứng khoán thế chấp. Quy định về vấn đề này ở các nước có nền kinh tế chuyển đổi

vẫn là một chủ đề khá “nhạy cảm” do quan điểm “đất đai thuộc sở hữu toàn dân”. Tại Việt Nam, quyền sở hữu đất tuy không được Nhà nước công nhận nhưng QSD đất và QSH nhà ở đã được ghi nhận, người nắm giữ các tài sản này được tự do chuyển nhượng và được phép thế chấp tại Ngân hàng.

Cùng với việc thế chấp tài sản, một hệ thống đăng ký tài sản thế chấp và cấp GCN QSH hoạt động hiệu quả là rất quan trọng không chỉ đối với người cho vay mà đối với cả các nhà đầu tư tiềm năng trên thị trường thế chấp sơ cấp. Việc theo dõi thế chấp được thực hiện tại các cơ quan chức năng của Nhà nước. Thông thường các nước có tài chính nhà ở phát triển có một hệ thống đăng ký, theo dõi, cập nhật về đất đai, nhà ở một cách thường xuyên và liên tục. Hệ thống này bảo đảm trong việc theo dõi biến động và ưu tiên thụ hưởng trong quá trình cho vay và thu hồi nợ của các Ngân hàng. Tài sản thế chấp không có quyền sở hữu tốt thì các nhà đầu tư sẽ không coi các khoản vay có thế chấp (hoặc chứng khoán thế chấp) là một khoản đầu tư an toàn. Quy trình đăng ký thế chấp và xin cấp chứng nhận QSH nhà ở mất nhiều thời gian sẽ làm tăng độ rủi ro của các giao dịch trên thị trường thế chấp sơ cấp và thị trường thế chấp thứ cấp.

Việc định giá tài sản thế chấp hoặc định mức tín nhiệm về người vay cũng được sử dụng tại các nước phát triển. Cơ quan này chịu trách nhiệm đối với việc đưa ra các giá trị tài sản thế chấp để Ngân hàng tham khảo và đưa ra đánh giá mức độ tín nhiệm đối với người vay. Việc định giá tín nhiệm còn được sử dụng để đánh giá khoản vay và thế chấp trước khi một tổ chức khác nhận tái tài trợ và để chứng khoán hoá thế chấp.

Thu hồi vốn cũng là một điều kiện căn bản chứng tỏ vốn đã được huy động và sử dụng với hiệu quả cao. Ở hầu hết các quốc gia, luật về thế chấp được tách rời khỏi luật về tài sản cá nhân và nằm trong Luật đất đai hoặc Pháp lệnh hoặc Nghị định dưới luật. Tại các quốc gia này, nghĩa vụ thực hiện luật

liên quan đến tài sản thế chấp được trao đổi, chia xẻ giữa toà án và cơ quan quản lý hành chính về đất đai.

Nhiều nước ban hành các đạo luật cho vay thế chấp tài sản và thu hồi nợ khi người vay không thanh toán được. Việc thu hồi tài sản thường kéo dài nhiều năm, mặc dù đã áp các đạo luật này. Thêm vào đó, một số văn bản pháp luật về thu hồi tài sản chưa có được các điều khoản tương xứng về trợ giúp xã hội mà các hộ gia đình quan tâm. Việc các quy định về thanh lý, phát mại tài sản thế chấp qua nhiều bước, nhiều khâu khác nhau cũng là một trở ngại trong quá trình thu hồi vốn. Điều quan trọng nhất trong chính sách tài chính nhà ở ngoài việc hệ thống chuyển nhượng QSH có khả năng thực thi là việc thu hồi nợ vay hiệu quả.

1.2.2.5. Đánh giá chính sách tài chính nhà ở

Chính sách tài chính nhà ở bao gồm nhiều chính sách bộ phận, các chính sách mới hoạt động để thay đổi những yếu tố nhất định của bối cảnh nhưng ngược lại bối cảnh có thể gây cản trở đối với các chính sách mới và chịu ảnh hưởng của chính sách cũ. Do vậy, khi thực thi cần phải đánh giá chính sách để điều chỉnh và củng cố chính sách. Đánh giá chính sách để có thể rút ra các thông tin hữu ích cho các cơ quan quản lý về tác động của chính sách đối với các chủ thể cũng như các cơ hội và những hạn chế ảnh hưởng đến việc triển khai chính sách. Xét cho cùng, đánh giá chính sách một mặt góp phần củng cố chính sách, mặt khác góp phần xây dựng một xã hội lành mạnh và công bằng.

Mục đích của việc đánh giá là làm rõ những tác động thực tế khi chính sách được thực thi, kể cả những tác động tốt và tác động xấu, những kết quả mong muốn và những hệ quả không mong muốn. Đánh giá để phát hiện ra những điều phù hợp và không phù hợp của chính sách hiện hành cũng như dự kiến chiều hướng phát triển của việc tiếp tục thực hiện các chính sách đó. Từ việc đánh giá nêu trên để đưa ra những kiến nghị có căn cứ để bổ sung, điều

chính, thay đổi một bộ phận hoặc toàn bộ các yếu tố cấu thành của chính sách không còn phù hợp.

Có nhiều tiêu chí để đánh giá một chính sách tài chính nhà ở có đáp ứng được mục đích cuối cùng hay không. Mà mục đích cuối cùng của chính sách tài chính nhà ở là thu hút, phân phối, sử dụng hiệu quả các nguồn vốn, đáp ứng yêu cầu vốn phát triển cho nhà ở và tăng diện tích nhà ở cho nhân dân tại mức chi phí thấp nhất có thể cùng với các điều kiện về kinh tế, xã hội và luật pháp hiệu quả.

Việc đánh giá chính sách có thể có nhiều cách tiếp cận khác nhau, trong một tài liệu về đánh giá phát triển của Ngân hàng thế giới (WB) đã hướng dẫn trình tự và các bước đánh giá phát triển của một chính sách kinh tế- xã hội. Theo đó, đánh giá phát triển là việc nghiên cứu các vấn đề về phát triển bao gồm thu thập, phân tích, xử lý và báo cáo các thông tin về chất lượng. Việc đánh giá xem xét mục tiêu có thể thực hiện được hay không, thông qua đó xác định (đo lường) tính hiệu lực, tính hiệu quả, tính phù hợp, các tác động và tính bền vững của chính sách.

Tính hiệu lực (Effectiveness): hiểu theo nghĩa rộng, tính hiệu lực của một chính sách là việc xem xét mục tiêu có đúng, hợp lý và thực hiện được không hoặc có đạt mục tiêu đề ra hay không, bao gồm cả các yếu tố liên quan khác trong quá trình thực thi chính sách.

Hiểu theo nghĩa hẹp, tính hiệu lực được tính theo công thức sau:

$$\text{Hiệu lực của chính sách} = \frac{\text{Đầu ra}}{\text{Mục tiêu cụ thể}} \quad \text{và/ hoặc} \quad \frac{\text{Kết quả}}{\text{Mục tiêu trung gian}} \quad \text{và/ hoặc} \quad \frac{\text{Tác động}}{\text{Mục đích}}$$

Tính hiệu quả (Efficiency): tính hiệu quả của chính sách là sự so sánh đầu ra với đầu vào hay là việc đo lường việc các đầu vào/nguồn lực kinh tế

chuyển hoá thành đầu ra như thế nào. Thông thường người ta nói đến hiệu quả kinh tế là việc so sánh giữa lợi ích với các kết quả.

Tính hiệu quả của chính sách được tính theo công thức sau:

$$\text{Hiệu quả của chính sách} = \frac{\text{Đầu ra}}{\text{Đầu vào}} \text{ và/ hoặc } \frac{\text{Sự thực hiện (Performance)}}{\text{Đầu vào}}$$

Ngoài ra, khái niệm hiệu quả kinh tế- xã hội dùng để so sánh các lợi ích kinh tế- xã hội với kết quả đạt được. Khái niệm này thường được sử dụng để đánh giá tính hiệu quả của một chính sách kinh tế- xã hội.

Tính công bằng (Equity): Tính công bằng của chính sách là việc tạo các điều kiện thuận lợi cho nhiều người bị thiệt thòi trong xã hội. Trong tài chính nhà ở thông thường tiêu chí này được biểu thị bằng các chỉ tiêu về tổng quỹ nhà và tình trạng phân bổ nhà ở của các tầng lớp xã hội. Tính công bằng còn thể hiện ở sự bình đẳng của mọi người dân trước cơ hội có nhà ở, khả năng điều tiết, hỗ trợ từ tầng lớp có thu nhập cao cho tầng lớp có thu nhập thấp.

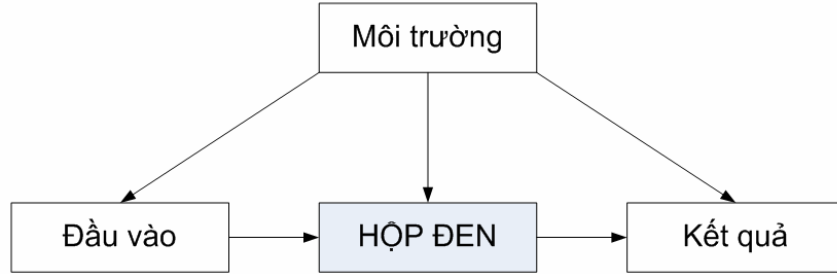
Tính phù hợp (Relevant): Tính phù hợp của chính sách là việc xem xét mức độ phù hợp hoặc tương thích giữa mục tiêu trực tiếp đầu ra chính sách có hướng tới thực hiện mục tiêu cao hơn của chính sách không, nói một cách khác là việc xem xét tính tương thích giữa mục tiêu cấp dưới với mục tiêu bậc cao hơn. Tính phù hợp của chính sách được tính theo công thức sau:

$$\text{Phù hợp của chính sách} = \frac{\text{Kết quả}}{\text{Tác động}} \text{ và/ hoặc } \frac{\text{Đầu ra}}{\text{Tác động}}$$

Tính bền vững (Sustainability): Tính bền vững của chính sách là việc tạo ra được kết quả ảnh hưởng bền vững theo thời gian.

Trên thực tế để đo lường và đánh giá các chỉ tiêu trên người ta thường sử dụng các chỉ số trực tiếp trong mô hình kết quả (Outcome Model). Mô hình kết quả dùng để mô tả các yếu tố đầu vào, hành động, đầu ra, kết quả và tác động của một chính sách. Mô hình kết quả dựa trên một mô hình đánh giá

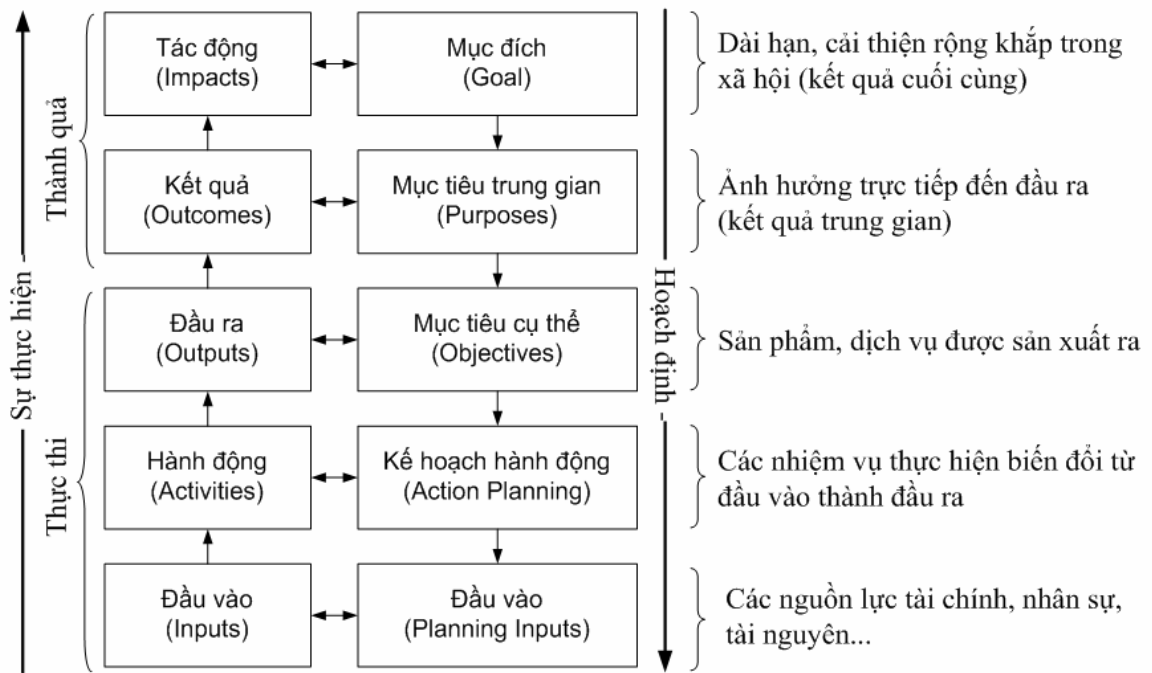
“hộp đen” (Black box), mô hình này có thể là một tổ chức hoặc một sự can thiệp trong quá trình thu nhận đầu vào và chuyển hoá thành đầu ra (Hình 1.7).



Nguồn: [144; Module 2. Evaluation Models; tr. 8].

Hình 1.7 Mô hình hộp đen

Các chỉ số trực tiếp để đánh giá chính sách kinh tế- xã hội được mô tả chi tiết tại Hình 1.8:



Nguồn: Tác giả (2007).

Hình 1.8 Khung logic của một chính sách

Đầu vào (Inputs): là các nguồn lực chính sách. Cụ thể, trong chính sách tài chính nhà ở đầu vào gồm có: nguồn vốn, nhân lực, nhà ở...

Hành động (Activities): là những hoạt động mà chính sách thực hiện. Trong chính sách tài chính nhà ở đó là các văn bản quy phạm pháp luật mà

Nhà nước ban hành để tác động lên các chủ thể trong hệ thống nhà ở. Các hoạt động tại các chủ thể trong hệ thống tài chính nhà ở như: xây dựng nhà ở, huy động vốn, cho vay vốn, chứng khoán hoá thế chấp...

Đầu ra (Outputs): là sản phẩm hoặc dịch vụ được sản xuất ra từ chính sách. Trong chính sách tài chính nhà ở, đầu ra được đo lường bằng nguồn vốn được dùng cho nhà ở trong xã hội, chủ thể huy động vốn và chủ thể sử dụng vốn, các phương thức huy động và cho vay vốn...

Kết quả (Outcomes): là những ảnh hưởng hay là thành tựu của hành động và đầu ra của chính sách. Đây là những điều thay đổi do chính sách. Kết quả của chính sách nhà ở là diện tích nhà ở bình quân đầu người, các thị trường: thị trường thế chấp sơ cấp, thị trường thế chế thứ cấp và thị trường vốn phát triển đồng bộ có chiều sâu.

Tác động/Ảnh hưởng (Impacts): Là hậu quả lâu dài của chính sách. Thông thường tác động đề cập đến mục đích đã đạt được. Đó là một hệ thống tài chính nhà ở bền vững, hiệu quả và công bằng đáp ứng nhu cầu và nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, góp phần phát triển KT- XH của đất nước.

Để đánh giá và đo lường được chính xác các tiêu chí trên, phương pháp điều tra được sử dụng phổ biến trong quá trình đánh giá chính sách. Thông thường quá trình đánh giá được chia thành 4 bước: lập kế hoạch, thực hiện, báo cáo, và phản hồi.

Việc lập kế hoạch đánh giá giúp phân loại phạm vi cần đánh giá bao gồm việc định hình bối cảnh, xác lập mô hình, lập câu hỏi phỏng vấn hoặc phiếu điều tra cũng như các phương pháp phân loại và khoảng thời gian thực thi.

Giai đoạn thực hiện liên quan đến thu thập và phân tích số liệu. Việc phân tích số liệu điều tra sử dụng các kỹ thuật khác nhau. Dựa trên việc phân tích số điều tra để rút ra các kết quả và vấn đề của chính sách.

Khi việc phân tích số liệu điều tra hoàn thành là đến giai đoạn báo cáo kết quả điều tra. Báo cáo này đưa ra cách nhìn tổng quan về chính sách, các mô tả về phương pháp sử dụng và các kết quả (bao gồm cả kết quả mong đợi và không mong đợi). Báo cáo cũng nêu lên các bài học hoặc khuyến nghị đối với chính sách.

Cuối cùng, một đánh giá tốt bao gồm quá trình phản hồi. Điều này có nghĩa là không chỉ đưa ra các kết quả thông qua báo cáo mà phải đối thoại với những đối tượng tham gia trong chính sách để đưa ra các khuyến nghị. Một đánh giá tốt phải sử dụng được, điều này có nghĩa là chính sách phải điều chỉnh theo hướng áp dụng được. Các kết quả của đánh giá được thể hiện thông qua việc: điều chỉnh sự can thiệp, dỡ bỏ các rào cản, đưa ra các chính sách trong tương lai và/hoặc đưa ra một số cách thức khác nhau để thực hiện. [144]

1.3. Kinh nghiệm của một số quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới trong chính sách tài chính nhà ở

Trên thế giới không có mô hình chuẩn nào về hệ thống tài chính nhà ở. Tại mỗi nước khác nhau có một mô hình khác nhau dù đó là các nước phát triển hay đang phát triển. Tại từng giai đoạn phát triển cụ thể mà mỗi quốc gia có một hệ thống tài chính nhà ở phù hợp và việc lựa chọn cách thức và mức độ phụ thuộc vào quá trình hình thành của các yếu tố cơ bản của hệ thống tài chính nhà ở. Các hệ thống tài chính phát triển ở mức độ cao đang vận hành tại các quốc gia như Mỹ, Anh, các nước Tây Âu, Australia hay các quốc gia đang có hệ thống tài chính, Ngân hàng và thị trường vốn tương đối phát triển như Hồng Kông, Malaysia, Thái Lan, Ấn Độ, Hàn Quốc đều đưa ra cho chính phủ một cơ chế huy động nguồn vốn cho nhu cầu nhà ở cho nhân dân.

Một thị trường thế chấp thứ cấp bền vững bao gồm việc tạo ra các dòng giao dịch liên tục để cung cấp tính thanh khoản trên thị trường, đề cao vai trò của nhà đầu tư, sự hiểu biết luật pháp, tính thuận tiện trong giao dịch và đạt

được mức tăng mong muốn về vốn cũng như tiết kiệm chi phí liên quan trong quá trình cho vay thế chấp nhà ở.

Mục tiêu chính sách tài chính nhà ở là thiết lập hệ thống chính sách nhà ở bền vững, hiệu quả, đủ khả năng và công bằng để cung cấp nhà ở phù hợp với nhu cầu của nhân dân; và phát triển đồng bộ 3 loại thị trường: thị trường thế chấp sơ cấp, thị trường thế chấp thứ cấp và thị trường vốn. Trong đó thị trường thế chấp thứ cấp có liên quan mật thiết với thị trường vốn, đây là cơ sở để huy động các nguồn lực cho phát triển nhà ở. Sau đây tác giả giới thiệu một số mô hình về tài chính nhà ở của một số quốc gia trong nền kinh tế khu vực Đông Á trong mối quan hệ với thị trường vốn và kinh nghiệm cải cách nhà ở của Trung Quốc từ năm 1980, cũng như các chính sách của Nhà nước tác động trong lĩnh vực này (xem từ **Phụ Lục 24** đến **Phụ lục 30**).

1.3.1. Chính sách phát triển thị trường thế chấp thứ cấp và thị trường vốn của Malayxia

Malayxia có thị trường thứ cấp đầu tiên trong khu vực, thị trường này thành lập năm 1987 với việc hoạt động đầu tiên của Cagamas, công ty thế chấp tài sản quốc gia. Cagamas có thể tạo nên thị trường sơ cấp tương đối phát triển và cơ sở hạ tầng về luật pháp và các quy định cho thị trường vốn nhằm cấp vốn cho tài trợ nhà ở.

Lịch sử của Cagamas là một bài học quan trọng cho các quốc gia ở Châu Á để xem xét các vấn đề hiện tại. Tổ chức này được lập ra trong thời kỳ khủng hoảng kinh tế vĩ mô năm 1985, khi mà hệ thống tài chính có tính thanh khoản kém và các tổ chức tài chính bất đắc dĩ cung cấp các khoản vay có thế chấp tài sản. Cagamas đã thành công thông qua cung cấp vốn dài hạn cho thị trường vốn, giảm tính thanh khoản và rủi ro tỷ giá ở hệ thống tài chính nhà ở Malayxia và bổ sung thêm dòng vốn vào lĩnh vực nhà ở.

Thời gian thay đổi cần nhiều người cho vay nhà ở. Một thể chế thị trường thứ cấp thành công phải điều chỉnh nhu cầu của thị trường, và Cagamas vì thế lên kế hoạch đưa ra hai sự đổi mới:

- Đẩy mạnh mua bán thực. Tất cả các khoản nợ Cagamas mua là có bồi hoàn (with recourse). Mặc dù điều này làm giảm thiểu rủi ro cho Cagamas và các nhà đầu tư của họ, nhưng nó không đáp ứng được các yêu cầu của người cho vay là bỏ tài sản thế chấp từ bảng cân đối kế toán. Cagamas bắt đầu mua tài sản thế chấp không hoàn lại (without recourse) từ năm 1998.
- Bảo hiểm chứng khoán trao tay (pass-through security¹). Để quản lý tốt hơn rủi ro tỷ giá liên quan đến việc mua toàn bộ khoản thế chấp, Cagamas phát hành chứng khoán trao tay vào năm 1998, 12 năm sau kể từ này phát hành đầu tiên. Làm được điều này, Cagamas trở thành một hệ thống trung gian thực sự trên thị trường thứ cấp.

Cagamas là một mô hình tuyệt vời về vai trò của Nhà nước. Nó là sự cộng tác nhà nước và tư nhân, với phần lớn là tư nhân sở hữu, sở hữu bởi Ngân hàng trung ương là thiểu số. Nhà nước đã phát triển cơ sở hạ tầng luật phát và quy chế nhằm hỗ trợ cho Cagamas phát triển, bao gồm cả việc khuyến khích những người cho vay bán khoản vay của họ cho các nhà đầu tư để mua trái phiếu.[\[143\]](#)

1.3.2. Chính sách tái cấu trúc hệ thống tài chính nhà ở và mở rộng liên kết với thị trường vốn ở Hàn Quốc

Hàn Quốc đã đạt được thành tựu trong việc tái cấu trúc hệ thống tài chính nhà ở và thị trường vốn trước khi có khủng hoảng Châu Á. Hiện nay, Hàn

¹ “pass-through security” là loại chứng khoán mà phần thanh toán gốc và lãi của người vay (borrower) được trả thông qua người mua (buyer). Người nào nắm giữ

Quốc có vị trí tốt hơn cả so với các quốc gia Châu Á trong khu vực. Giá cả, cạnh tranh và mức độ sẵn chơi dựa trên thị trường là cần thiết cho hệ thống tài chính nhà ở thành công. Hàn Quốc cũng đã có hệ thống tín dụng trực tiếp cho việc tài trợ nhà ở. Đa số các khoản cho vay có thể chấp bằng tài sản được chỉ định bởi hai tổ chức của Nhà nước, Ngân hàng Nhà Hàn Quốc và Quỹ Nhà ở Quốc gia. Trước năm 1996 các NHTM không được phép cho vay có thể chấp dài hạn. Phần lớn các khoản cho vay là dưới mức thị trường, việc cấp vốn thông qua tiết kiệm ủy thác. Sự can thiệp trực tiếp của Nhà nước vào thị trường tài chính nhà ở đã gây nên cấu trúc thị trường độc quyền, tình trạng chia tách thị trường tài chính nhà ở khỏi phần còn lại của thị trường tài chính, các khoản vay không có giá cả và sự phân phối méo mó của các quỹ, sự tồn tại của thị trường chính thức nhỏ bé và thị trường không chính thức rộng lớn.

Nhà nước bắt đầu phá dỡ hệ thống này vào năm 1995 khi mức lãi suất được bãi bỏ. Các NHTM được phép cung cấp thế chấp dài hạn vào năm 1996. Những người cho vay thế chấp tài sản mới, gọi là những công ty tài chính trả góp (installment finance companies), được phép tham gia thị trường thế chấp tài sản vào năm 1997. Ngân hàng Nhà Hàn Quốc được tư nhân hóa năm 1997, trở thành NHTM và Nhà ở. Việc tư nhân hóa Ngân hàng này đã tạo ra một bước đột phá đặc biệt quan trọng: đặc quyền và hạn chế của các tổ chức tài trợ nhà ở đã được dỡ bỏ, cạnh tranh giữa những người cho vay nhà ở càng mãnh liệt. Năm 1997 các NHTM được phép phát hành giấy nợ với thời gian đáo hạn ít nhất là ba năm thông qua thị trường vốn. Nhà nước đồng thời cùng thông báo kế hoạch tạo ra thị trường thế chấp thứ cấp trong tương lai gần.

Tập đoàn cho vay thế chấp Hàn Quốc (KoMoCo) được thành lập năm 1999 trên cơ sở liên doanh giữa Ngân hàng Nhà, Bộ Xây dựng và Vận tải, Ngân hàng Kookmin, Ngân hàng Exchange và Công ty bảo hiểm nhân thọ

chứng khoán này sẽ được hưởng tiền lãi và số tiền gốc sau khi trừ đi phí dịch vụ và

Samsung. Nhiệm vụ ban đầu của KoMoCo là chứng khoán hoá các khoản vay của Quỹ nhà ở quốc gia (NHF) cũng như các khoản vay cho khu vực tư nhân do các NHTM và các công ty tài chính chuyên biệt khác thực hiện. Trái phiếu của KoMoCo không được chính phủ Hàn Quốc đảm bảo nhưng vẫn được xem như một công cụ bảo đảm nhờ có sự tham gia của Nhà nước (bảo đảm ngầm).

Cuối năm 2003, Chính phủ đã tái cấu trúc KoMoCo từ một tập đoàn sở hữu tư nhân thành một tổ chức thuộc sở hữu nhà nước. Chủ thể mới (Tập đoàn Tài chính Nhà ở Hàn Quốc- KHFC) hoàn toàn do Nhà nước sở hữu và có quyền lực lớn hơn KoMoCo. Để hỗ trợ cho việc thay đổi cấu trúc này, Chính phủ đã thông qua Luật ABS và MBS năm 1999 để hỗ trợ tất cả các khoản chứng khoán bảo đảm bằng tài sản cũng như “Cơ cấu tổ chức và hoạt động của công ty chứng khoán thế chấp (MBS)” năm 1999 giúp thành lập các tập đoàn mục đích đặc biệt phát hành chứng khoán thế chấp MBS.

Những sự thay đổi này là dấu hiệu báo trước cho việc phát triển thị trường thế chấp thứ cấp. Hàn Quốc là một ví dụ về hệ thống tài chính nhà ở hạn chế điều tiết của Nhà nước và luật pháp nhằm tạo thị trường thực sự.[143]

1.3.3. Chính sách tài chính nhà ở và thị trường vốn tại Hồng Kông

Chính quyền Hồng Kông rất nỗ lực nhằm tạo ra thị trường thế chấp sơ cấp và một cơ sở hạ tầng về pháp lý tốt. Tuy nhiên, các Ngân hàng có chức năng chính là huy động vốn thông qua tiền gửi độc quyền tài trợ cho việc phát triển nhà ở. Trong một số năm gần đây các mối quan tâm tập trung vào các Ngân hàng mà các tài sản bất động sản có tính thanh khoản cao. Điều này dẫn đến việc hình thành Công ty Thế chấp Hồng Kông (Hong Kong Mortgage Corporation) vào năm 1997. Thêm vào đó, thị trường vốn chưa chín muồi và các trái phiếu giao dịch yếu và thưa thớt. Các nhà đầu tư và nhà phát hành đầu tư tập trung trong ngắn hạn mà thiếu tập hợp các nhà đầu tư tổ chức dài hạn.

các phí giao dịch khác liên quan đến quá trình chứng khoán hóa.[133; tr. 13]

Công ty Thế chấp Hồng Kông ban đầu được sở hữu hoàn toàn bởi chính quyền Đặc khu Hành chính Hồng Kông thông qua Quỹ hối đoái. Nguồn vốn ban đầu tổng cộng là 1 tỷ đôla Hồng Kông, với 5% vốn là tỷ lệ tài sản (trong đó danh mục thế chấp cao nhất là 20 triệu đôla Hồng Kông). Công ty thế chấp là một công ty công cộng hữu hạn được đăng ký theo các quy định về công ty. Trong thời gian đầu Công ty thế chấp sẽ mua các tài sản thế chấp để lấy tiền mặt từ việc thông qua các dịch vụ cho người bán (sellerservicers) và các phát hành nợ không đảm bảo nhằm đáp ứng các nhu cầu vốn. Sau đó nó sẽ kết hợp tài sản thế chấp của công ty và tài sản thế chấp góp vốn được tạo ra bởi dịch vụ người bán được duyệt (approved seller-servicers) thành các chứng khoán được đảm bảo bằng tài sản thế chấp, cung cấp được sự bảo đảm trả nợ gốc và lãi định kỳ cho các nhà đầu tư.

Chính phủ tuyên bố 3 mục tiêu của Công ty Thế chấp Hồng Kông: cải thiện tính ổn định của tiền tệ và Ngân hàng, phát triển thị trường nợ ở địa phương, và khuyến khích sở hữu nhà ở. Công ty sẽ hoạt động như là một trung gian tài chính, mua các hợp đồng thế chấp, tự chịu các rủi ro tín dụng, và phát hành chứng khoán thế chấp dài hạn.

Mô hình Công ty Thế chấp Hồng Kông ban đầu với 100% vốn thuộc sở hữu nhà nước, với ban lãnh đạo hỗn hợp giữa tư nhân và nhà nước. Có một số lý do mà chính phủ chọn mô hình này:

- Nhà đầu tư quan tâm đến chất lượng của tài sản bất động sản. Kết quả của áp lực tiền tệ và sự tăng lên đột ngột của lãi suất, giá của bất động sản sụt giảm một cách nhanh chóng, và đây là mối quan tâm về sự gia tăng tiềm tàng không trả nợ các khoản vay nhà ở.
- Mong muốn khuyến khích tham gia của các đối tượng cho vay mới trên thị trường sơ cấp. Những người cho vay cần một nguồn tài chính để cạnh tranh với các tập đoàn Ngân hàng.

- Nhu cầu tiêu chuẩn hóa. Một tổ chức được hậu thuẫn bởi Nhà nước có thể dễ dàng hơn trong việc khuyến khích tiêu chuẩn hóa trong hồ sơ và chứng từ thế chấp.
- Nhu cầu đạt được đủ khối lượng phát hành. Công ty Thế chấp Hồng Kông cần đủ khối lượng phát hành để mở rộng tính thanh khoản cho các khoản nợ của họ. Với sự gia tăng về khối lượng nó có thể đạt được tính kinh tế nhờ quy mô (các chi phí bảo hiểm).
- Dễ dàng cho các nhà đầu tư. Tổ chức được Nhà nước hậu thuẫn làm giảm tính phức tạp cho các nhà đầu tư tiềm năng.

Mặc dù ban đầu là sở hữu nhà nước, nhưng theo kế hoạch Công ty Thế chấp Hồng Kông sẽ dần dần trở thành sở hữu tư nhân. Công ty thế chấp này ngày càng trở nên quan trọng tại thị trường thế chấp sơ cấp và nhanh chóng phát triển tại thị trường thế chấp thứ cấp.

Trong mô hình của Hồng Kông, để tăng trưởng và phát triển nhà ở và thị trường vốn cần phải cải thiện điều kiện kinh tế. Trong khi không có nhiều kinh nghiệm về khủng hoảng tiền tệ và vấn đề với các tài sản không thực thi như các nước láng giềng, do nó chưa ảnh hưởng tới Hồng Kông.

Các chính sách của Nhà nước giúp mở rộng thị trường thế chấp sơ cấp bao gồm đáp ứng các mục tiêu cho cung cấp các căn hộ mới (cả khu vực công cộng và tư nhân), duy trì tính ổn định của các chính sách tiền tệ và tài khóa, hệ thống đăng ký đất đai tự động, triển khai trung tâm thông tin tín dụng cung cấp các dữ liệu tín dụng quá khứ của các người vay tiềm năng, cải thiện các nhân tố kinh tế để tăng cầu về nhà ở (như khuyến khích thuế và việc làm), và gia tăng tài trợ vốn về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp.

Có một số chính sách để liên kết thị trường vốn với tài chính nhà ở tại Hồng Kông. Đầu tiên là phát hành các trái phiếu, khi một số lượng đáng kể trái phiếu được phát hành để tài trợ cho cơ sở hạ tầng và các dự án, một phần

nhỏ của các trái phiếu này có thể cung cấp cú huých ban đầu cho thị trường vốn ở Hồng Kông.

Kinh nghiệm của Hồng Kông cho thấy, muốn phát triển hệ thống tài chính đầy đủ và trọn vẹn thì phát triển thị trường vốn là một yếu tố rất cần thiết để thị trường thể chấp thứ cấp hoạt động hiệu quả. Thêm vào đó là một công ty thể chấp hoạt động hiệu quả để huy động vốn trên thị trường và chúng khoán hóa thể chấp.[143]

1.3.4. Kinh nghiệm của Trung Quốc

Trung Quốc bắt đầu thay đổi chính sách nhà ở theo hướng chuyển từ sở hữu nhà nước sang sở hữu tư nhân về nhà ở từ năm 1980. Cách làm của Trung Quốc là làm dần từng bước để vừa giải quyết sự thiếu hụt về nhà ở, vừa giữ ổn định cho xã hội. Đối với các quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước thì xử lý bằng hai cách: thứ nhất là nâng giá cho thuê lên, thứ hai là khuyến khích bán cho người đang thuê với nhiều chính sách ưu đãi. Đối với quỹ nhà phát triển mới nhà nước cho phép và khuyến khích các nhà phát triển bất động sản đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, cho phép họ kinh doanh theo nguyên tắc thị trường. Nhà nước không làm vai trò xây dựng mới và cung cấp nhà ở cho người dân nữa.

Như vậy trong thời gian cải cách nhà ở tại Trung Quốc, nước này đã duy trì một hệ thống nhà ở hỗn hợp. Hệ thống nhà ở hỗn hợp của Trung Quốc có hai đặc điểm quan trọng:

(1) Giảm hỗ trợ đối với quỹ nhà ở nhà nước hiện có bằng việc tăng giá thuê và tạo điều kiện tư nhân hóa bằng cách khuyến khích người sử dụng mua nhà (nhà nước dùng chính sách ưu đãi để khuyến khích).

(2) Tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản bằng việc khuyến khích các nhà thầu xây dựng các khu nhà mới theo nguyên tắc thị trường, tức là theo quy luật cung- cầu của thị trường nhà ở.

Chính sách cải cách nhà ở của Trung Quốc qua hơn 20 năm đã thu được những kết quả rất quan trọng. Đó là việc phát triển thị trường nhà ở, chấm dứt hệ thống phân phối nhà ở theo kiểu bao cấp đã làm thay đổi được ý thức hệ của người dân và cách tiêu thụ nhà ở. Hệ thống tài chính dài hạn cho nhà ở đã được phát triển. Điều kiện và mức sống của người dân đã được cải thiện rõ rệt.

Mặc dù Trung Quốc đã nâng giá cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước và khuyến khích bán nhà cho người đang thuê nhưng hệ thống nhà ở bao cấp vẫn tồn tại song song với hệ thống nhà ở thị trường vì giá cho thuê vẫn thấp hơn giá thị trường và người mua nhà được hưởng nhiều ưu đãi. Hệ thống nhà ở hỗn hợp này đã phát sinh một số nhược điểm mà chúng ta rất cần biết để rút ra bài học:

- Hệ thống nhà ở hỗn hợp đã bóp méo giá nhà ở trên thị trường, đẩy giá thị trường lên quá cao.
- Làm tăng sự bất bình đẳng về thu nhập.
- Làm chậm sự phát triển của hệ thống tài chính nhà ở.

Những nhược điểm này trở thành những cản trở lớn cho cuộc cải cách nhà ở của Trung Quốc.[98]

1.4. Bài học rút ra cho Việt Nam trong chính sách tài chính nhà ở: tạo điều kiện phát triển thị trường thế chấp thứ cấp

Kinh nghiệm của các quốc gia trên thế giới và các nước trong khu vực đều cho thấy phát triển thị trường thứ cấp là một trong những mục tiêu chính của các quốc gia. Trong vài thập kỷ qua, thị trường thế chấp thứ cấp như một cỗ máy to lớn huy động vốn cho nhà ở. Hiện tại có rất nhiều mô hình thị trường thế chấp thứ cấp và chọn mô hình nào phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố khác nhau. Việc trả lời bốn câu hỏi chính dưới đây sẽ giúp xác định đâu là mô hình phù hợp. Thêm vào đó các câu trả lời chỉ ra vai trò quan trọng của Nhà nước trong việc phát triển thị trường thế chấp thứ cấp.

Tại sao thị trường thế chấp thứ cấp lại quan trọng trong việc phát triển các tổ chức tài chính nhà ở? Thị trường thứ cấp là một phương tiện để nâng cao các dòng tài chính và nguồn vốn vào nhà ở từ giai đoạn đầu đến giai đoạn cuối. Để làm được điều đó, thị trường thế chấp thứ cấp thông qua việc phát triển các thể chế và công cụ mới để hạn chế rủi ro trong việc cho vay người vay cuối cùng và cung cấp cho họ một nguồn vốn mới. Tại các nước không có thị trường thế chấp thứ cấp, tài chính nhà ở thường được cung cấp bởi một tổ chức, thông thường là tiền gửi, quỹ ban đầu với một nguồn vốn tiền gửi. Việc tạo ra thị trường thứ cấp có thể tạo điều kiện cho các nhà đầu tư mới tham gia vào thị trường thế chấp, đặc biệt là các nhà đầu tư tổ chức, do vậy mở rộng cung về nguồn vốn cho nhà ở. Việc tồn tại thị trường thứ cấp đồng thời cho phép những người cho vay đối mặt với các quỹ từ các khu vực địa lý. Khả năng bán hoặc vay lại các khoản vay nhà ở với độ thanh khoản cao của các tài sản thế chấp và giảm rủi ro trong việc cung cấp tài chính dài hạn. Và một thị trường thứ cấp có thể tăng lên nhanh chóng cạnh tranh với thị trường sơ cấp, và ngược lại nó dẫn đến việc tăng hiệu quả của hệ thống tài chính nhà ở.

Thị trường thế chấp thứ cấp muốn phát triển cần những điều kiện tiên quyết nào? Thị trường thế chấp thứ cấp phụ thuộc vào sự tồn tại của một thị trường thế chấp sơ cấp mạnh trong đó tài sản thế chấp được đề cập đến như là một tài sản hấp dẫn với đầy đủ tính hợp thức. Một điều kiện tiên quyết chính là một hệ thống cơ sở hạ tầng về pháp lý, về tính nghiêm minh và việc thuận lợi trong mua bán các khoản vay có thế chấp nhà ở. Cuối cùng một điều kiện để thị trường thứ cấp phát triển, là việc tồn tại TTCK mạnh. Điều này là rất khó mặc dù không thể để thị trường thế chấp dẫn dắt thị trường vốn phát triển.

Có những loại thị trường thế chấp thứ cấp nào? Thị trường thế chấp thứ cấp thông thường được nhận ra thông qua các chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản. Các chứng khoán thông qua thế chấp có thể được phát hành trực

tiếp bởi người cho vay hoặc thông qua các tổ chức đặc biệt, được biết đến như trung gian, để mua các khoản vay có thể chấp và phát hành chứng khoán thế chấp. Tuy nhiên, đây mới chỉ là một hình thức của thị trường thế chấp. Những người cho vay có thể tập hợp lại để bán toàn bộ khoản cho các nhà đầu tư hoặc các tổ chức trung gian. Doanh số của các khoản vay trông cậy vào (hoặc vay thế chấp từ) các yếu tố thanh khoản mà được xem như một hình thức của thị trường thứ cấp. Cuối cùng những người cho vay có thể phát hành trái phiếu thế chấp. Trong khi không phải là một thị trường thế chấp thứ cấp thực sự (bởi vì không có việc bán tài sản), trái phiếu thế chấp là một động cơ quan trọng cho việc tham gia vào thị trường vốn của rất nhiều quốc gia.

Tương ứng với mức độ phát triển của mỗi quốc gia, có những mô hình phát triển thị trường thế chấp thứ cấp nào? Nói một cách rộng hơn, câu hỏi ở đây là cách nào tốt nhất để tham gia vào các thị trường vốn cho tài chính nhà ở. Câu trả lời có 3 ý nhỏ: (1) Những người phát hành muốn gì (hay cần gì)? (2) Những gì mà các nhà đầu tư có thể chấp nhận? Và (3) Những hệ thống luật pháp nào cho phép? Các câu trả lời cụ thể cho các câu hỏi trên phụ thuộc vào chất lượng tín dụng của những người phát hành và tài sản thế chấp, nguồn tài trợ và vốn của người phát hành, và tình trạng của hệ thống luật pháp.

Hiện nay, nhiệm vụ hàng đầu của Việt Nam là thiết lập các nền tảng cơ bản để phát triển một thị trường thế chấp sơ cấp, tiến tới thế chấp thứ cấp đồng thời phát triển một thị trường tài chính, NH và vốn có chiều sâu. Để hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trong thời gian tới với mục tiêu phát triển một thị trường thế chấp sơ cấp lành mạnh, cần thực hiện một số công việc:

- Xem xét thị trường tài chính nhà ở như một thực thể khách quan và có sự quan tâm đúng mức thông qua việc tạo ra các khuôn khổ về luật pháp và hành lang pháp lý.

- Công nhận sở hữu tư nhân về nhà ở và có các quy định cụ thể hơn về việc thế chấp tài sản để vay vốn.
- Hoàn thiện một hệ thống đăng ký thế chấp để có thể đăng ký một cửa và hệ thống này phải đủ đảm bảo và có thể tin cậy được đối với các tổ chức cho vay.
- Hoàn thiện hệ thống pháp luật trong việc phát mại tài sản thế chấp thu hồi nợ vay.
- Hệ thống thông tin để có thể kiểm tra, thẩm định về năng lực tài chính của người vay.

Để làm được như trên đòi hỏi phải xây dựng hoàn chỉnh các yếu tố sau:

- Hoàn thiện môi trường pháp lý và các văn bản pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở và thế chấp tài sản.
- Phát triển thị trường cho vay tài chính nhà ở mang tính cạnh tranh.
- Hoàn thiện hệ thống định giá QSH nhà và QSD đất ở.
- Đổi mới cải tiến quy trình thủ tục cho vay tại các TCTD.
- Có sự tham gia của công ty bảo hiểm trong tài chính nhà ở.

*

* *

CHƯƠNG 2
THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH
TÀI CHÍNH NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN ĐÔ THỊ HÀ NỘI

2.1. Giới thiệu nghiên cứu

Để phân tích thực trạng tài chính nhà ở và chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội ngoài việc trích dẫn số liệu từ các báo cáo, các công trình khoa học, các số liệu công bố trên các báo và tạp chí, các trang thông tin điện tử cả các cơ quan chuyên ngành (Thành phố Hà Nội, Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước, Tổng cục Thống kê...), Luận án còn sử dụng các dữ liệu thứ cấp từ các nguồn sau: Số liệu về công tác quản lý nhà ở, đất ở đô thị từ các báo cáo của Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất TP Hà Nội; Các số liệu về tình hình cho vay thế chấp bất động sản từ các báo cáo của Chi nhánh NHNN TP Hà Nội và NHNN Việt Nam. Đồng thời, tác giả cũng sử dụng các số liệu thống kê điều tra chính sách thu hút thúc đẩy đầu tư bất động sản và mức độ khó khăn khi vay vốn do Viện nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương thực hiện (số liệu phục vụ nghiên cứu về chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam).

Thêm vào đó, để đưa ra đánh giá chính xác và có kết luận mang tính thực tiễn tác giả đã thực hiện điều tra một số đối tượng trên địa bàn đô thị Hà Nội về thực trạng nhà ở, nhu cầu vốn cho nhà ở, và khả năng cung ứng vốn của các TCTD. Việc điều tra được thực hiện vào năm 2006 thông qua ba bước (nghiên cứu sơ bộ lần 1, nghiên cứu sơ bộ lần 2 và nghiên cứu chính thức).

Đối tượng điều tra và phỏng vấn chính thức là cán bộ công chức, viên chức công tác tại các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp trên địa bàn đô thị Hà Nội để khảo sát về thực trạng nhà ở và các nhu cầu về nguồn vốn cho sửa chữa, cải tạo và phát triển nhà ở trong tương lai (mẫu **h**).

Căn cứ trên cơ sở các đối tượng có nhu cầu về vốn để phát triển nhà ở (trong quá trình điều tra h mẫu nêu trên) và một số đối tượng đến vay vốn tại Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội (HABUBANK) điều tra về mong muốn nguồn vốn cho nhà ở và mức độ các nhân tố ảnh hưởng đến nhu cầu vốn (mẫu d).

Để có sự nhìn nhận về khả năng cung ứng vốn và các nhân tố ảnh hưởng đến khả năng cung ứng, tác giả tiến hành điều tra đối với những người thực hiện nhiệm vụ thẩm định và quyết định cho vay tại 9 NH gồm TMCP và NH quốc doanh. Các Ngân hàng khảo sát bao gồm: NH Đầu tư Phát triển (Hội sở chính, Chi nhánh Hà Nội); NH Công thương (Hội sở chính); NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Chi nhánh bắc Hà Nội, Chi nhánh Hoàng Quốc Việt); NH TMCP Á Châu (Chi nhánh Hà Nội); NH TMCP Kỹ thương Việt Nam (Hội sở chính, Chi nhánh Thăng Long); NH TMCP Quân đội (Hội sở chính); NH TMCP Quốc tế (Hội sở chính); NH TMCP Nhà Hà Nội (Hội sở chính, Sở giao dịch Hàng Trống, Chi nhánh Hàm Long) (mẫu s).

Nghiên cứu sơ bộ lần 1 sử dụng phương pháp thảo luận tay đôi, để khai thác những vấn đề xung quanh đề tài nghiên cứu. Kết quả của lần nghiên cứu này, sẽ là các bảng câu hỏi điều tra về thực trạng nhà ở và nhu cầu vốn cho nhà ở, và khả năng cung ứng vốn tại các Ngân hàng.

Sau khi đã hiệu chỉnh bảng câu hỏi điều tra là nghiên cứu sơ bộ lần 2, lần nghiên cứu này được thực hiện bằng phương pháp phỏng vấn trực tiếp 15 người đối với mẫu h, 7 người với mỗi mẫu s và d, nhằm kiểm định lại ngôn ngữ, cấu trúc trình bày bảng câu hỏi điều tra, đồng thời cũng để loại thải những biến không cần thiết. Nội dung Phiếu điều tra sau hiệu chỉnh lần 2 được trình bày tại **Phụ lục 2, Phụ lục 4 và Phụ lục 6**.

Cuối cùng, nghiên cứu chính thức vẫn dùng kỹ thuật điều tra trực tiếp nhưng trên một bảng câu hỏi đã được hiệu chỉnh sau bước 2, với cỡ mẫu $h = 400$, $d = 250$ và $s = 200$. Tiến độ nghiên cứu được trình bày tại **Bảng 2.1**.

Bảng 2.1 Tiến độ quá trình điều tra

Dạng nghiên cứu	Kỹ thuật	Thời gian
Sơ bộ 1	Thảo luận, $h = 10, d = s = 5$	Tháng 3/2006
Sơ bộ 2	Phỏng vấn trực tiếp, $h = 15, d = s = 7$	Tháng 5/2006
Chính thức	Phát phiếu điều tra, $h = 400, d = 250, s = 200$	Tháng 8- 11/2006

Ghi chú: h, s, d: số mẫu thực hiện điều tra tương ứng 3 loại phiếu.

Tổng số phiếu điều tra nhận về sau quá trình phát phiếu điều tra là $h = 396, s = 246, d = 189$. Sau khi mã hóa và làm sạch, tổng số phiếu hồi đáp hợp lệ có được là $h = 384, d = 238, s = 180$ (mẫu) (tổng số 802 phiếu). Các dữ liệu sau khi thu thập, làm sạch và mã hóa sẽ được xử lý và phân tích với sự trợ giúp của phần mềm SPSS 13.0.

2.2. Thực trạng nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

2.2.1. Địa bàn đô thị Hà Nội

Hà Nội là đô thị loại đặc biệt, đồng thời là thủ đô của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, nằm ở trung tâm đồng bằng Bắc Bộ, tiếp giáp với 5 tỉnh: Thái Nguyên ở phía bắc; Bắc Ninh, Hưng Yên ở phía đông; Vĩnh Phúc ở phía tây; và Hà Tây ở phía nam. Hà Nội có diện tích tự nhiên là 92,1 nghìn ha, dân số khoảng 3,145 triệu người, trong đó: thành thị 1,941 triệu người, nông thôn 1,204 triệu người. Hà Nội có 14 đơn vị hành chính trực thuộc, gồm 9 quận nội thành và 5 huyện ngoại thành.

Hà Nội là trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và là trung tâm kinh tế lớn thứ hai cả nước (chỉ sau TP Hồ Chí Minh). Với những lợi thế về nhiều mặt, như kết cấu hạ tầng tốt, nguồn nhân lực phát triển, nguồn lực đầu tư lớn v.v... nên trong những năm qua Hà Nội đã đạt được thành tựu quan trọng trên nhiều lĩnh vực kinh tế- xã hội. Trong giai đoạn 2000- 2005, tốc độ tăng trưởng GDP của Hà Nội đạt trung bình 11,12%/năm. Hà Nội là một trong những địa phương đóng góp lớn vào sự tăng trưởng chung của cả nước: “với

3,7% dân số và 0,3% diện tích đất liền so với cả nước, năm 2005, Hà Nội đã đóng góp trên 8% GDP, trên 10% giá trị sản xuất công nghiệp, trên 8% kim ngạch xuất khẩu, khoảng 13,8% tổng thu NSNN”.^[53]

Trong những năm tới, các định hướng, mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế- xã hội của Hà Nội bao gồm: đảm bảo ổn định vững chắc về chính trị, trật tự an toàn xã hội; phát triển kinh tế- khoa học- công nghệ- văn hóa- xã hội toàn diện, bền vững; xây dựng về cơ bản nền tảng vật chất- kỹ thuật và xã hội của Thủ đô Xã hội Chủ nghĩa giàu đẹp, văn minh, thanh lịch, hiện đại, đậm đà bản sắc nghìn năm văn hiến; nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân; tích cực chuẩn bị tiền đề để phát triển kinh tế tri thức; phấn đấu trở thành một trung tâm ngày càng có uy tín ở khu vực. Trong giai đoạn 2006- 2010, dự kiến GDP của thành phố tăng bình quân 10- 11%/năm, đưa tỷ trọng GDP của thành phố trong tổng GDP cả nước tăng từ hơn 8% hiện nay lên khoảng 9,8% năm 2010.^[2, tr. 113- 114]

Các quận nội thành của Hà Nội là địa bàn có nhà ở và đất ở được giao dịch trên thị trường với mặt bằng giá cao nhất trong cả nước. Địa bàn đô thị Hà Nội được xem xét trong Luận án là khu vực có tỷ lệ 100% lao động phi nông nghiệp và có đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng phục vụ nhu cầu của dân cư đô thị² (chủ yếu tại 9 quận nội thành).

2.2.2. Đặc điểm nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Địa bàn đô thị Hà Nội là khu vực có quỹ nhà lớn thứ hai cả nước (chiếm gần 15% quỹ nhà cả nước). Nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội rất phức tạp, do lịch sử để lại, biến động qua nhiều thời kỳ. Một đặc điểm chung của nhà ở trên

² Theo Nghị định 72/2001/NĐ-CP ngày 5/10/2001 của Chính phủ, các tiêu chuẩn xác định đô thị gồm có: (1) là trung tâm tổng hợp hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy kinh tế- xã hội; (2) dân số ≥ 4.000 người; (3) lao động phi nông nghiệp $\geq 65\%$; (4) có cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội đạt $> 70\%$ mức tiêu chuẩn, quy chuẩn đối với từng loại đô thị; và (5) mật độ dân số đủ cao (tùy vùng).^[21; tr. 9]

địa bàn đô thị Hà Nội là không được xây dựng đồng bộ, hạ tầng kỹ thuật chấp vá, thiếu tiện nghi, thiếu công trình phúc lợi công cộng, môi trường bị ô nhiễm, mật độ dân cư phân bố không đồng đều gây quá tải ở khu trung tâm. Ngoài ra, vẫn còn tồn tại đan xen sở hữu, nhà chính sách, các loại nhà mà hồ sơ giấy tờ về nhà, đất bị thất lạc. Đặc biệt là tình trạng các hộ ở chung đụng, không khép kín, tạo ra sự phức tạp trong việc hoạch định diện tích phụ dùng chung, khi bán dễ phát sinh tranh chấp và khiếu kiện. Chất lượng nhà ở xấu, nhất là các nhà chung cư cũ, công tác duy tu, sửa chữa, cải tạo trước khi bán còn chậm và thiếu kinh phí nên hạn chế người mua nhà.

Đặc điểm khác biệt cơ bản giữa nhà ở địa bàn đô thị Hà Nội và khu vực ngoại thành ở cả chất lượng và số lượng. Tỷ lệ số hộ có nhà kiên cố ở ngoại thành thấp hơn nhiều địa bàn đô thị (8,84% so với 26,56%), trong khi hộ có nhà ở đơn sơ ở ngoại thành cao hơn địa bàn đô thị (26,6% và 11,3%). Mặt khác, do điều kiện về đất đai và mật độ dân cư nên tỷ lệ số hộ địa bàn ngoại thành có diện tích nhà ở dưới 30 m² là rất ít (chiếm 8,01% so với 14,24% ở địa bàn đô thị). Về hình thức sở hữu, 98% số hộ khu vực ngoại thành có nhà riêng trong khi tại địa bàn đô thị có tới 85,12% tỷ lệ có sở hữu nhà riêng và trên 13% là thuê nhà của Nhà nước và tư nhân...[15], [17], [125]. Hiện tại, địa bàn đô thị Hà Nội có các dạng nhà ở điển hình sau:

Loại nhà đơn sơ (nhà tạm). Loại nhà này thường làm bằng tất cả các loại vật liệu mà người dân kiếm được, đặc biệt là các vật liệu phế thải, có kết cấu không bền vững và tạm bợ. Sở hữu loại nhà này thường là những người dân nhập cư từ khu vực nông thôn, từ các tỉnh khác. Hầu hết nhà ở loại này được xây dựng bất hợp pháp. Một trong các mục tiêu của chính sách nhà ở của Hà Nội là giảm thiểu và xoá bỏ các loại nhà này và tạo điều kiện cho người dân có nhà ở kiên cố hơn (từ cấp IV trở lên).

Loại nhà chung cư, căn hộ tập thể. Loại nhà tập thể một tầng được xây dựng từ những năm 1954 tại các khu vực như An Dương, Phúc Xá, Mai Hương, Đại La, Chương Dương và Hàm Tử Quan ngoài đê sông Hồng để giải quyết nhu cầu nhà ở cho một số lượng lớn cán bộ công nhân viên, những người làm việc trong các cơ quan quản lý nhà nước và các doanh nghiệp.

Từ năm 1960 đến 1965 có xây dựng thêm các khu nhà ở Kim Liên, Nguyễn Công Trứ thiết kế theo tiêu chuẩn của Liên Xô tương đối cao. Song lúc này nhu cầu ở của xã hội rất lớn và cấp bách, nhà mới xây dựng lại chưa nhiều nên phải chia mỗi hộ một phòng ở tạm trong một thời gian, dự kiến sau khi xây dựng nhà mới xong sẽ sắp xếp lại. Nhưng do chiến tranh kéo dài, kinh tế không phát triển được, cầu lại vượt xa cung nên không điều chỉnh được. Sau năm 1965 nền kinh tế phát triển hơn, hàng loạt các tiểu khu nhà ở cao tầng ra đời như Trung Tự, Khương Thượng, Vĩnh Hồ, Thành Công, Giảng Võ... mặc dù chưa nhiều nhưng cũng đã đáp ứng một phần nhu cầu nhà ở cho người dân.

Sau khi thống nhất đất nước, và đặc biệt khi chế độ bao cấp mất dần, Nhà nước có chủ trương nhà ở đô thị do dân tự lo hoặc nhà nước và nhân dân cùng làm thì việc xây dựng nhà ở bùng nổ, nơi nơi xây dựng, nhà nhà xây dựng, người người xây dựng. Các khu nhà ở được tự do coi nới, các tiểu khu nhà ở như Kim liên, Trung Tự, Thành Công, Khương Thượng... biến dạng.

Trong quá trình chuyển sang nền kinh tế thị trường, mức độ đô thị hoá tăng nhanh đã làm gia tăng và thay đổi cơ cấu dân cư đô thị. Nhiều dự án nhà chung cư cao tầng đã được triển khai để giải quyết nhu cầu nhà ở cho người dân như khu nhà ở hồ Linh Đàm, Định Công, Làng Quốc tế Thăng Long, Ciputra, Trung Hoà- Nhân Chính, Trung Yên, Mỹ Đình...

Nhà riêng biệt thấp tầng (nhà liền kề, nhà có vườn). Trên địa bàn đô thị Hà Nội nhà ở liền kề có chiều cao trung bình từ 1 đến 4 tầng với đặc điểm chung là kích thước bề mặt hẹp (3- 5 m), có chiều dài từ 10 đến 20 m chen

trúc nhau dọc các phố với lối kiến trúc muôn hình muôn vẻ. Nhà biệt thự thường là loại nhà thấp tầng có diện tích đất ở rộng, có vườn bao bọc, thường nằm xa các phố chính có hoạt động thương mại sầm uất. Loại nhà biệt thự này ngoài một số tồn tại từ thời Pháp thuộc hiện nay đang xuất hiện ngày một nhiều tại các dự án khu đô thị mới và chương trình quy hoạch của thành phố.

Đa số dân cư trên địa bàn đô thị Hà Nội đã tập trung đầu tư lớn cho xây dựng và cải tạo nhà ở. Cùng với sự gia tăng diện tích nhà ở, việc cải thiện điều kiện ở cho rộng rãi và tiện nghi hơn còn được thực hiện bởi dòng di chuyển định cư tới hai khu vực xóm ngõ và khu đô thị mới quy hoạch, những nơi có giá đất rẻ hơn những khu vực khác ở nội thành, có nhiều điều kiện thuận lợi để mở rộng không gian ở, không khí thường trong lành hơn. Đặc trưng của quá trình sản xuất nhà ở tại đô thị Hà Nội theo hướng xây dựng dần dần và tự lực. Với phương thức này, các hộ gia đình đóng vai trò chủ chốt là nhân vật chính trong việc của thiện điều kiện ở phù hợp với khả năng tài chính của mình.

2.2.3. Diễn biến thị trường nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Thị trường nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội có rất nhiều biến động hết giai đoạn bùng nổ lại rơi vào trạng thái trầm lắng. Cụ thể, năm 1992- 1996, cơn sốt nhà đất trong khu vực Châu Á dẫn đến cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính của khu vực từ tháng 5/1997 kéo theo sự nóng lên của thị trường nhà đất Hà Nội, năm 1997- 2000 thị trường rơi vào trạng thái trầm lắng, giá cả giảm sút. Sau cơn sốt tại thời điểm năm 2001- 2002 và nửa cuối năm 2003, thị trường nhà ở chững lại, bắt đầu lại giai đoạn trầm lắng, và có dấu hiệu phục hồi vào cuối 2007. Đặc biệt năm 2005, 2006 số lượng cũng như tỷ lệ thành công của các giao dịch trên thị trường (trừ thị trường căn hộ cao cấp) đã xuống tới mức thấp nhất trong nhiều năm vừa qua. Năm 2003, giao dịch mua bán nhà ở thành công giảm 28%, năm 2004 giảm 56% và năm 2005 giảm 78%. Sau đây là một số diễn biến cụ thể gần đây của thị trường:

2.2.3.1. Giai đoạn 2001- 2003: thị trường nhà ở bùng nổ

Sau một thời gian dài bình lặng, từ năm 2000, giá trị QSD đất và QSH nhà ở (giá nhà đất) bắt đầu biến động, tiếp đó giá cả tăng nhanh và liên tục đạt đỉnh cao vào khoảng quý II năm 2001. Giá nhà đất ở trên địa bàn đô thị Hà Nội tăng đột biến và ở mức cao trong suốt thời gian gần một năm. Chỉ tính riêng trong năm 2001, giá đất đã tăng vài lần cho tới hơn chục lần so với năm 2000. Con số nhà, đất trên địa bàn đô thị Hà Nội đã nhanh chóng lan ra vùng giáp ranh, các huyện ngoại thành và các tỉnh lân cận. Song mức độ biến động ở một số địa phương thấp hơn nhiều. Sốt giá tạo nên cuộc đua nước rút mua vào, mua nhà không cần mặc cả, cũng không câu nệ có hay không có giấy tờ hợp pháp, không cần thông qua thủ tục do Nhà nước quy định và diễn ra dưới nhiều hình thức, tạo nên một thị trường nhà, đất với mặt bằng giá cả vượt xa khung giá nhà nước quy định. Trong khi đó, chính quyền một số địa phương buông lỏng quản lý càng khiến cho thị trường ngầm mua bán nhà, đất, đặc biệt là đất nông nghiệp diễn ra sôi sục. Có thể đánh giá một số nguyên nhân dẫn đến tình trạng bùng nổ trên thị trường nhà ở như sau:

Thứ nhất, do nền kinh tế tăng trưởng ở mức cao dẫn tới nhu cầu về đất đai phục vụ cho sản xuất kinh doanh và nhu cầu nhà ở của người dân tăng. Nếu như năm 1999, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đạt thấp nhất (4,77%) trong vòng 15 năm, thì từ năm 2001, tăng trưởng kinh tế đã liên tục tăng cao, đạt mức bình quân 7,5%/năm, đứng thứ 2 Châu Á, chỉ sau Trung Quốc. Nhiều doanh nghiệp mới ra đời kéo theo cầu về đất cho sản xuất, kinh doanh gia tăng. Ngoài ra, số dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong giai đoạn này liên tục gia tăng: nếu như năm 2000 có 389 dự án thì năm 2002 lên 802 dự án với tổng số vốn đầu tư hàng năm khoảng 3 tỷ USD. Các dự án đầu tư vào Việt Nam tăng đồng nghĩa với việc các công ty mới được thành lập

hoặc mở rộng quy mô. Điều này làm cho nhu cầu về đất đai phục vụ sản xuất kinh doanh tăng cao và tác động tới giá nhà đất cũng tăng theo.

Cũng vậy, đồng nghĩa với tăng trưởng kinh tế liên tục gia tăng trong nhiều năm dẫn tới thu nhập của các tầng lớp dân cư tăng lên. Điều này làm nảy sinh nhu cầu cải thiện nhà ở của khu vực dân cư. Mặt khác nhiều nhà đầu tư nước ngoài vào làm ăn sinh sống tại Hà Nội cũng có nhu cầu về nhà ở, cộng thêm việc cơ sở hạ tầng ngày càng được mở rộng bởi chính sách kích cầu của Chính phủ từ giai đoạn trước và đáp ứng nhu cầu tăng trưởng kinh tế nên một bộ phận không nhỏ bà con ở các điểm giải toả do nhân dịp này không muốn vào các điểm tái định cư được Nhà nước bố trí mà đi tìm nhà, đất theo ý mình. Điều này đã dẫn đến tốc độ đầu tư vào đô thị tăng làm giá nhà, đất ở gia tăng.

Thứ hai, do sự đầu cơ trong kinh doanh nhà đất gia tăng mạnh mẽ. Trước tình hình giá nhà đất bùng nổ đột biến đã tạo ra một nguồn lợi nhuận khổng lồ cho những nhà đầu tư. Trong khi đó, trong cùng thời gian này (2001- 2003) Cục dự trữ liên bang Mỹ (Fed) lại liên tục cắt giảm lãi suất từ 6,5%- 1%, lãi suất huy động đồng Việt Nam của hệ thống NH chỉ khoảng 5%- 6%/năm, đồng thời TTCK Việt Nam lại chưa phát triển nên chưa tạo sự hấp dẫn để thu hút nguồn vốn và lợi nhuận thu được từ hoạt động sản xuất kinh doanh cũng không thể cao bằng so với việc đầu tư vào đất đai mang lại nên nguồn tiền nhàn rỗi trong dân được bỏ vào để kinh doanh nhà đất. Đó là lý do làm xuất hiện nhiều kẻ đầu cơ mua đi bán lại nhà đất, đẩy giá lên cao hơn tạo nên một mức cầu nhà đất lớn.

Thứ ba, do chính sách của Nhà nước về đất đai. Chính sách của Nhà nước về đất đai quy định về đối tượng ngày càng được mở rộng như Việt kiều được mua nhà, công dân có hộ khẩu thành phố được mua nhà và nền nhà. Chính sách điều chỉnh tăng giá đất cũng có tác động làm tăng giá nhà đất. Những quy định riêng của từng địa phương, tỉnh, thành phố yêu cầu chủ đầu

tư là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đóng góp một tỷ lệ nhất định. TP Hà Nội ban hành Thông tư 123/UB/2001 yêu cầu doanh nghiệp phải nộp lại 20% đất dự án đã có hạ tầng cho thành phố và phải dành 50% quỹ nhà bán theo giá gốc cho các đối tượng được thành phố giới thiệu. Như vậy, giá đất bản thân nó theo Luật đất đai đã bị tăng cao nhưng lại phải cộng thêm các khoản đóng góp nêu trên khiến giá cả leo thang.

Thứ tư, do yếu tố tâm lý kỳ vọng vào khả năng sinh lợi vô tận của đất. Quan điểm người thì cứ đẻ mãi nhưng đất thì không đẻ ra được dường như đã huy động mọi khả năng tiềm tàng của người dân đầu tư vào nhà ở, đất ở.

Thứ năm, do thiếu các thông tin về giá nhà đất. Vai trò quản lý Nhà nước về đất đai của các cấp chính quyền ở địa phương bị buông lỏng, Nhà nước cũng chưa hình thành một thị trường nhà ở chính thức nên việc cung cấp thông tin, dịch vụ tư vấn cho thị trường nhà đất, định giá và các thông tin liên quan đều do dư luận và người môi giới tạo ra. Do đó, nhiều khi giá nhà đất bị thổi phồng so với thực tế và có lúc bị yếu tố tâm lý tác động làm tăng đột biến.

Xuất phát từ các nguyên nhân kể trên, có thể kết luận nhu cầu của thị trường nhà đất trong cơn sốt đất ở giai đoạn này chưa phản ánh đúng thực trạng thu nhập của dân cư mà phần nhiều là nhu cầu ảo và giá là giá đầu cơ, chưa phải là giá trị thật.

2.2.3.2. Giai đoạn 2003 đến nay: thị trường nhà ở trầm lắng và lại phục hồi

Từ cuối năm 2003 đến nay thị trường nhà ở diễn ra trầm lắng, lượng giao dịch giảm mạnh như nhiều người nhận xét. Thị trường nhà ở năm sau “lạnh” hơn năm trước. Theo số liệu thống kê của các đơn vị kinh doanh bất động sản năm 2003 giao dịch nhà ở thành công giảm 28%, năm 2004 giảm 56% và năm 2005 giảm 78%, nhưng đến năm 2006 đã bắt đầu có dấu hiệu phục hồi. Giá nhà đất có biểu hiện sụt giảm rõ nét, tuy diễn biến không đồng đều và khá phức tạp. Qua khảo sát ở một số địa phương thì giá nhà đất có nơi đã hạ tới

30%- 40% mà vẫn không có người mua. Có thể đánh giá một số nguyên nhân dẫn đến tình trạng trầm lắng trên thị trường nhà ở như sau:

Thứ nhất, cầu giảm mạnh do giá nhà đất hiện đang được đánh giá ở mức quá cao so với thu nhập thực tế. Ngay cả giá bán cho các đối tượng chính sách ở Hà Nội cũng ở mức 6 triệu đồng/m², mức giá phi thực tế đối với khả năng mua của đối tượng này. Theo quy luật của thị trường tất yếu khi giá quá cao so với thu nhập thực tế thì đương nhiên sẽ làm cho cầu giảm mạnh, đây là nguyên nhân chính làm cho thị trường nhà ở trầm lắng, lượng giao dịch giảm.

Cầu giảm mạnh còn do tâm lý chờ đợi của người dân. Vì giá bất động sản được đánh giá là quá cao so với giá thể giới và so với thu nhập của người dân nên người dân kỳ vọng vào giá bất động sản sẽ xuống trong thời gian tới. Đồng thời, do Nhà nước đã xiết chặt và quản lý hoạt động mua bán bất động sản và cơ chế chính sách về quản lý đất đai của Nhà nước đang trong quá trình chỉnh sửa và hoàn thiện nên tâm lý của người dân còn chờ đợi chưa mua ngay.

Nhu cầu đối với thị trường mua bán đất dự án, căn hộ giảm do: (i) ngày 01/01/2005, bảng giá đất mới được điều chỉnh theo hướng sát với giá thực tế làm cho chi phí đền bù giải toả lên cao, các dự án tiếp tục gặp khó khăn nên đầu tư các khu đô thị giảm mạnh; (ii) do số lượng vốn để kinh doanh bất động sản rất lớn, tính thanh khoản của bất động sản lại rất kém cùng với việc thị trường nhà ở trầm lắng và giảm nhiệt nhanh chóng đã làm lợi nhuận từ việc kinh doanh bất động sản giảm mạnh, trong khi các lĩnh vực đầu tư khác như vàng, ngoại tệ, cổ phiếu, lãi suất trái phiếu Chính phủ, địa phương và lãi suất Ngân hàng lại có mức lợi tức rất cao. Chỉ số VN-Index tăng mạnh từ năm 2005, đặc biệt là nửa cuối năm 2006 đã đạt và vượt 1.000 điểm vào đầu năm 2007, đồng thời trên thị trường OTC giá cổ phiếu của nhiều Ngân hàng tăng mạnh lên tới khoảng 200%- 500% nên đây là những điểm thu hút mạnh mẽ vốn của các nhà đầu tư. Mặt khác, khi lãi suất tăng thì chi phí cho một đồng

vốn vay Ngân hàng để đầu tư vào các dự án cũng tăng lên và lãi phải trả Ngân hàng cũng tăng, làm cho nhà đầu tư gặp khó khăn và người dân không dám vay Ngân hàng để mua nhà. Đây là nguyên nhân những nhà đầu tư chuyển hướng kinh doanh sang các lĩnh vực khác ngoài lĩnh vực nhà ở đất ở.

Trong khi giá nhà đất được đánh giá là quá cao nhưng khi giao dịch thường lại được tính bằng vàng nên việc giá vàng gia tăng mạnh mẽ trong năm 2005- 2006 càng góp phần làm cho thị trường nhà ở trầm lắng. Không chỉ các căn nhà trị giá 200- 300 cây vàng bị đóng băng gần như hoàn toàn mà đến cả các căn nhà trị giá dưới 100 cây vàng. Thị trường mua bán đất dự án, căn hộ mặc dầu không bị ảnh hưởng nhiều khi giá vàng lên xuống do việc thanh toán bằng tiền mặt, nhưng khi giá vàng lên cao cũng khiến cho nhiều chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc Ngân hàng giải ngân.

Ngoài ra, còn phải kể đến thông tin về tiêu cực trong xây dựng nhà ở chung cư, chất lượng xây dựng các công trình nói chung và cụ thể chất lượng nhà chung cư không đảm bảo, các vụ việc rút lõi công trình khu nhà tái định cư tại Kim Giang của Vinaconex hay của Tổng Công ty đầu tư và phát triển nhà ở HUD... Tất cả những nguyên nhân trên làm cho thị trường nhà ở trong thời gian qua trở nên ngày càng lạnh.

Thứ hai, về phía cung về nhà đất tăng nhanh do giá nhà ở, đất ở trên địa bàn đô thị Hà Nội được đánh giá là quá cao so với giá thành thực tế. Điều này dẫn tới việc ngày càng nhiều dự án được mở rộng khiến nguồn cung gia tăng nhanh chóng, nên trong thời gian qua quy hoạch sử dụng đất, các địa phương đã để quỹ đất quá lớn để xây dựng nhà ở, các dự án xây dựng chung cư cao cấp vẫn liên tục được khởi công.

Thứ ba, do Nhà nước áp dụng các biện pháp nhằm hạ nhiệt thị trường nhà ở. Trước những thực trạng về diễn biến thị trường nhà ở như trên, việc quản lý chặt chẽ và kiểm soát thị trường nhà đất trở thành bức xúc. Các cơ

quan quản lý nhà nước đã phải vào cuộc nhằm kiềm chế bong bóng bất động sản đưa giá đất trở về đúng với giá thực tế nhằm khuyến khích đầu tư và sản xuất kinh doanh, kích thích tăng trưởng kinh tế.

Chỉ sau vài tháng, cơn sốt nhà đất trên địa bàn đã phần nào lắng dịu, giá nhà đất có dấu hiệu giảm, tình trạng vi phạm pháp luật đất đai như chuyển nhượng, san lấp mặt bằng trái phép đã giảm nhiều, cơn lốc đầu cơ bất động sản đã lắng dần... Việc mua nhà, đất để đó, chờ giá lên để sang nhượng kiếm lời giảm mạnh.[1], [3], [58], [61], [63], [103]

2.2.4. Kết quả thực hiện chính sách nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Nhà ở bao giờ cũng gắn liền với đất ở. Theo Hiến pháp và Luật đất đai thì “đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu” [87; Điều 5], do đó nhà ở phải do Nhà nước điều tiết tầm vĩ mô trong mối quan hệ hữu cơ với tổng thể quy hoạch chung của đô thị. Quy hoạch đất đai, xây dựng và phát triển nhà ở cho dân cư đô thị Hà Nội từ lâu đã là một vấn đề mang tính thời sự đối với chính quyền thành phố.

2.2.4.1. Chính sách về giao, cho thuê và đấu giá QSD đất ở đô thị

Về quy hoạch sử dụng đất. Trong kế hoạch 5 năm 2001- 2005 Hà Nội sử dụng 7.237 ha vào mục đích là đất ở và chuyên dùng (trong đó 1.269 ha đất xây dựng các dự án khu đô thị mới) [2, tr. 125- 126]. Trong gần 10 năm (1995- 2005), thành phố đã thực hiện việc giao đất, cho thuê đất đối với 3.302 dự án đầu tư có sử dụng đất, với tổng diện tích 10.152,4 ha.[116]

Đấu giá QSD đất được TP Hà Nội thực hiện thí điểm bắt đầu từ giữa năm 2002 theo Quyết định số 63/2002/QĐ-UB ngày 26/4/2002. Sau một thời gian thực hiện ngày 9/9/2005 UBND TP Hà Nội ban hành Quyết định số 137/2005/QĐ-UB nhằm thống nhất việc đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất [117]. Năm 2003 đã tổ chức đấu giá QSD

đất tại 6 dự án với tổng diện tích 7,1 ha, thu được 973 tỷ đồng (thực hiện tại quận Tây Hồ, Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, và huyện Từ Liêm). Năm 2004, tại 07 quận, huyện đã tổ chức đấu giá QSD đất của 12 dự án, với tổng diện tích là 32,3 ha đất, số tiền thu được là 2.208 tỷ đồng... Đến năm 2006 tổ chức đấu giá thu được 2.191,6 tỷ đồng [2, tr. 136]. **Bảng 2.2** thể hiện một số kết quả đạt được trong công tác quản lý nhà đất trên địa bàn đô thị Hà Nội.

Bảng 2.2 Kết quả quản lý nhà, đất trên địa bàn đô thị Hà Nội 2006

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Trị giá
Đấu giá QSD đất	Tỷ đồng	2.191,6
Sửa chữa bảo trì quỹ nhà	Triệu đồng	32.533
Xây dựng và phát triển nhà ở xây mới	m ²	1.615.313
Cấp GCN QSH nhà, QSD đất ở	GCN	45.404

Nguồn: [94].

Về công tác cấp GCN QSH Nhà và QSD đất ở đô thị. Trong tổng số 480.877 hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà ở, đất ở, thành phố đã cấp 452.734 GCN (đạt 94,15%). Đối với tổ chức thành phố đã cấp 1.908 GCN QSD đất phi nông nghiệp trên tổng số 6.121 tổ chức (đạt 31,17%).[116]

Tuy nhiên trong việc cấp giấy chứng nhận cho người sở hữu nhà ở và người sử dụng đất đất gặp không ít khó khăn do các khoản phí và lệ phí vẫn cao so với thu nhập của người dân. Hà Nội “có khoảng 63.000 giấy chứng nhận về nhà, đất ở đã cấp, nhưng người dân không đến nhận do nợ tiền tiền sử dụng đất, phí trước bạ, thuế chuyển quyền...” [59].

2.2.4.2. Chính sách quản lý xây dựng và phát triển nhà ở đô thị

Hà Nội là một trong những thành phố đầu tiên của cả nước xây dựng “Chương trình phát triển nhà ở”. Ngày 20/05/1998 Thành ủy Hà Nội ban hành Chương trình số 12-Ctr/TU về phát triển nhà ở đến năm 2000 và 2010, đề ra những quan điểm chỉ đạo và những chính sách, biện pháp cụ thể thực hiện

chiến lược phát triển nhà ở của Hà Nội đến năm 2010. Từ khi có Chương trình phát triển nhà ở đến nay, Hà Nội đã tạo ra nhiều phương thức huy động vốn, phát huy sức mạnh của các thành phần kinh tế trong xây dựng và phát triển nhà ở, các khu đô thị mới hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng đang hình thành. Cơ cấu và phương thức đầu tư cũng có sự thay đổi: tỷ trọng đầu tư xây dựng nhà ở theo các dự án tăng lên, nhân dân tự đầu tư giảm xuống. **Bảng 2.3** cho biết các kết quả đã đạt được trong công tác phát triển nhà trên địa bàn đô thị Hà Nội kể từ khi có chương trình phát triển nhà ở.

Bảng 2.3 Kết quả trong phát triển nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Số liệu phát triển nhà ở	Kế hoạch năm	Bình quân m ² /người (nội thành)	Kết quả thực hiện	Tỷ lệ %
Năm 1998				
Tổng số m² nhà xây dựng	300.000	-	339.191	113,00 %
Phát triển nhà ở theo dự án	70.000	-	85.591	112,00 %
Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	230.000	-	253.600	110,00 %
Năm 1999				
Tổng số m² nhà xây dựng	400.000	5,5 m²	416.511	104,13 %
Phát triển nhà ở theo dự án	120.000	-	130.162	108,47 %
Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	280.000	-	286.349	102,27 %
...
Năm 2002				
Tổng số m² nhà xây dựng	720.000	6,5 m²	943.000	131,00 %
Phát triển nhà ở theo dự án	470.000	-	658.950	140,20 %
Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	250.000	-	248.050	99,20 %
Năm 2003				
Tổng số m² nhà xây dựng	900.000	6,7 m²	1.164.000	129,00 %
Phát triển nhà ở theo dự án	650.000	-	924.000	142,00 %
Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	250.000	-	240.000	96,00 %

...
Năm 2006				
Tổng số m² nhà xây dựng	1.200.000	10,1 m²	1.350.000	112,50 %
Phát triển nhà ở theo dự án	840.000		1.102.680	131,27 %
Nhà ở do dân tự đầu tư xây dựng	360.000		247.320	68,70 %

Nguồn: [116], tổng hợp từ trang thông tin điện tử - Bộ Xây dựng (<http://www.moc.gov.vn/>).

Quản lý tiêu chuẩn xây dựng nhà ở đô thị mà trong đó có mục tiêu phát triển các khu đô thị mới được thể hiện qua Quyết định 86/QĐ-UB xác định việc lựa chọn nhà đầu tư nước ngoài tham gia xây dựng, phát triển khu đô thị mới trên địa bàn Thủ đô [115]. Quyết định này tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có thể áp dụng kỹ thuật, công nghệ tiên tiến để xây dựng những khu đô thị đồng bộ, hiện đại, nâng cao điều kiện sống và làm việc, cải thiện chất lượng nhà ở, cảnh quan môi trường sống cho dân cư đô thị.

Nhà đầu tư nước ngoài có thể lựa chọn một trong các hình thức đầu tư sau để tham gia xây dựng phát triển khu đô thị mới: (i) Hợp tác đầu tư trên cơ sở hợp đồng; (ii) Doanh nghiệp liên doanh; (iii) Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài. Đồng thời, Hà Nội cũng yêu cầu các chủ đầu tư phải tuân thủ các nguyên tắc về quản lý và đầu tư xây dựng các khu đô thị mới. Trong các khu đô thị mới phần đất để xây dựng nhà ở bao gồm: (i) Khoảng 60% diện tích đất xây dựng nhà cao tầng; (ii) Khoảng 40% diện tích đất xây dựng nhà biệt thự, nhà vườn; (iii) Không chia ô đất xây dựng nhà hình ống; (iv) Tất cả tầng 1 nhà chung cư mặt đất, tầng trệt không bố trí căn hộ ở.

Cùng với các quy định về khu đô thị mới, Hà Nội ban hành khung giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc để tạo hành lang pháp lý và thống nhất xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; và khung giá bán căn hộ chung cư cao tầng cho hộ gia đình tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích

công cộng. Quyết định số 81/2005/QĐ-UB và Quyết định số 80/2005/QĐ-UB TP quy định giá bán căn hộ đảm bảo bù đắp chi phí đầu tư xây dựng ngôi nhà và tiền sử dụng đất phân bổ theo quy định pháp luật. Giá bán căn hộ được tính theo vị trí đất, được chia thành các khu vực như sau: khu vực 1 (từ trung tâm TP đến đường Vành đai 2); khu vực 2 (từ đường Vành đai 2 đến đường Vành đai 3 và các xã Mỹ Đình, Mỹ Trì, huyện Từ Liêm (trừ các khu vực còn lại của huyện Từ Liêm và quận Long Biên)); Khu vực 3 (thuộc quận Long Biên, phần còn lại của huyện Từ Liêm và các vị trí thuộc quận Hoàng Mai nằm ngoài đường Vành đai 3); và khu vực 4 là các vị trí còn lại.[122]

2.2.4.3. Chính sách quản lý thị trường nhà ở đô thị

Thị trường nhà ở là một bộ phận của thị trường bất động sản, là một cấu phần quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Việc phát triển thị trường bất động sản tạo ra những kích thích cho đầu tư vào đất đai, sự dịch chuyển năng động về lao động giữa các ngành, các vùng lãnh thổ; chuyển bất động sản thành tài sản thu hút và huy động các nguồn lực tài chính cho nền kinh tế. Nhận thức được tầm quan trọng của thị trường như vậy ngày 20/05/2004 TP Hà Nội ban hành Quyết định số 91/2004/QĐ-UB quản lý các hoạt động kinh doanh nhà ở của các tổ chức, cá nhân trong nước thuộc mọi thành phần kinh tế bao gồm cả nhà ở để bán và nhà ở để cho thuê.[121]

Trong bối cảnh thị trường bất động sản diễn ra rất sôi động, để hạn chế tình trạng quá “nóng” này ngày 06/12/2001 UBND TP Hà Nội ban hành Quyết định số 123/2001/QĐ-UB quy định những nguyên tắc về quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội. Theo đó, quyết định này (i) quy định bắt buộc chủ đầu tư tự án xây dựng nhà ở để bán phải giành 20% quỹ đất hay 30% quỹ nhà ở để bổ sung vào quỹ nhà ở thành phố và (ii) quy định về việc khống chế giá bán nhà của các dự án. Về việc khống chế giá bán nhà của dự án, Quyết định 123/2001/QĐ-UB đã

quy định: “Phần diện tích còn lại (80% diện tích đất ở, hoặc 70% diện tích sàn nhà ở) được phép kinh doanh nhưng phải giành 50% để bán cho các cơ quan và tổ chức có nhu cầu về nhà ở theo giá sẽ được quy định nhằm đảm bảo điều tiết nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước trong thời hạn nhất định, 50% còn lại được phép bán theo giá thị trường”. Nguyên tắc này của Quyết định 123/2001/QĐ-UB đã được cụ thể hóa hơn tại Quyết định số 87/2004/QĐ-UB và Quyết định số 76/2004/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 19/05/2004 theo đó, quỹ nhà ở thuộc quyền quản lý của các chủ dự án được bán theo giá kinh doanh gồm: 50% diện tích sàn nhà chung cư cao tầng và nhà thấp tầng được xây dựng trên 75% diện tích để xây dựng nhà vườn, biệt thự. Còn lại quỹ nhà ở do thành phố điều tiết gồm: (i) 50% diện tích sàn nhà chung cư cao tầng tại các dự án phát triển nhà ở do TP quản lý để bán cho các đối tượng theo quy định; (ii) và nhà ở thấp tầng được xây dựng trên 25% diện tích đất xây dựng nhà vườn, biệt thự; và (iii) 30% diện tích sàn nhà cao tầng tại các dự án có diện tích đất nhỏ hơn 3.000m².[\[96\]](#)

Đồng thời, Chỉ thị số 18/2004/CT-UB góp phần tăng cường công tác quản lý mua bán nhà ở tại các dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới trên địa bàn đô thị Hà Nội nhằm đạt được mục tiêu, kế hoạch chương trình phát triển nhà ở, bảo đảm đúng đối tượng, công bằng, công khai và đúng các quy định về kinh doanh, mua bán nhà ở. Theo đó, các chủ đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị mới trên địa bàn đô thị Hà Nội trong tổ chức thực hiện kinh doanh mua bán nhà ở phải thực hiện nghiêm túc các quy định của TP, đảm bảo tính công khai, minh bạch và thuận tiện. Các chủ đầu tư phải có các biện pháp hữu hiệu để quản lý được đối tượng mua bán nhà ở, chống tích trữ, đầu cơ nhà ở trong dự án. Chủ đầu tư chỉ được huy động vốn của người mua nhà sau khi dự án được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.[\[114\]](#)

Đối với các dự án nhà ở, Hà Nội quy định chủ đầu tư tổ chức xây dựng toàn bộ nhà ở cao tầng và biệt thự, nhà vườn theo quy hoạch và được bán ngay ra thị trường theo giá thỏa thuận 50% diện tích sàn nhà cao tầng, 75% nhà biệt thự, nhà vườn để thu hồi vốn. Phần còn lại bàn giao lại để TP công bố bán cho người mua được trả góp. Giá bán những nhà này vẫn là giá thị trường tại lúc mua. Chủ đầu tư được thu ngay phần tiền theo giá xây dựng (được Hội đồng thẩm định TP phê duyệt). Phần còn lại trả dần vào Quỹ đầu tư phát triển. Toàn bộ mặt bằng tầng 1 của các nhà cao tầng phải bàn giao cho chính quyền quản lý. Một tổ chức (doanh nghiệp) bảo đảm dịch vụ cho các hoạt động công ích dân cư tại chỗ sẽ được giao khai thác, TP không thu tiền các dịch vụ này. Chủ đầu tư được miễn tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất bàn giao cho TP kể cả phần diện tích đất để xây dựng nhà ở.[115]

Cùng với các quy định về quản lý hoạt động kinh doanh nhà ở, Hà Nội tích cực xây dựng và kiện toàn hệ thống cơ chế chính sách tài chính đối với nhà ở đô thị. Các cơ chế này liên quan đến lưu thông nhà ở thông qua hệ thống thuế và lệ phí. Chính sách quản lý tài chính liên quan đến nhà ở gồm có: quy định về giá QSD đất, thu tiền sử dụng đất, thuê đất, thuế chuyển QSD đất, thuế nhà đất, các loại phí và lệ phí. Số liệu tại **Bảng 2.4** cho biết một số kết quả trong công tác thu NSNN liên quan đến nhà ở đô thị Hà Nội.

Bảng 2.4 Thu ngân sách liên quan đến nhà ở đô thị Hà Nội năm 2006

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Trị giá
Thu phí, lệ phí	6.434,7
Thu tiền thuê nhà	52.700,0
Thu tiền bán nhà tái định cư	193.372,0
Bán nhà theo Nghị định 61/CP và QĐ 20/2000/QĐ-TTg	(doanh thu) 590.200,0 (thực thu) 375.600,0

Nguồn: [94].

Năm 2006 là năm cuối cùng thực hiện việc chuyển giao tiếp nhận nhà cơ quan tự quản và bán nhà theo Nghị định 61/CP, kết quả bán được 18.479 hộ với số tiền 590,2 tỷ đồng. [94]

Nhưng thị trường nhà ở trong thời gian vừa qua vẫn tồn tại một số hạn chế nhất định, đó là: thị trường vẫn còn tính chất của thị trường không chính thức, nằm ngoài sự kiểm soát của nhà nước, thiếu đồng bộ, cơ cấu thị trường chưa phong phú, không có sự gắn kết giữa thị trường nhà ở với các thị trường khác, đặc biệt là thị trường tiền tệ; chính sách và biện pháp tài chính của Nhà nước chưa đủ mạnh để phát triển thị trường, giá đất quy định của Nhà ước quá lạc hậu so với thực tế; tổ chức hoạt động dịch vụ môi giới hình thành và phát triển tự phát...

2.2.4.4. Chính sách nhà ở đối với người có công, gia đình chính sách và người nghèo đô thị

Hà Nội là một trong các thành phố được Chính phủ cho phép thí điểm thực hiện một số cơ chế, chính sách để góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp. Theo tinh thần văn bản số 414/CP-KTN ngày 15/4/1998, Chính phủ đã cho phép thực hiện một số nội dung sau: (i) Cho phép các tổ chức kinh tế trong nước tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới được chậm nộp tiền sử dụng đất trong thời hạn tối đa 5 năm kể từ ngày được giao đất; (ii) Nhà nước miễn thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư cao tầng; (iii) Chủ đầu tư chưa phải nộp tiền khi được giao thực hiện dự án cải tạo phát triển nhà ở trong nội thành để phục vụ tái định cư, trong đó các dự án không đảm bảo khả năng cân đối về tài chính được UBND TP Hà Nội xem xét hỗ trợ một phần chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội và công trình công cộng thuộc dự án; (iv) UBND TP Hà Nội được phép xét duyệt cho vay vốn để thực hiện dự án hoặc hỗ trợ vốn đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án

(đối với các dự án đã được chấp nhận hỗ trợ vốn, chủ đầu tư dự án được phép ứng trước vốn để thực hiện đầu tư xây dựng); (v) UBND TP Hà Nội được thành lập Quỹ phát triển nhà ở của thành phố từ các nguồn vốn huy động hợp pháp theo quy định; và (vi) Phân cấp cho UBND TP Hà Nội được quyết định đầu tư đối với các dự án nhà ở thuộc nhóm A có tổng mức đầu tư dưới 150 tỷ đồng. Các dự án nhà ở được lập một bước nghiên cứu khả thi nên có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.[2]

Trên cơ sở Chỉ thị của Chính phủ, UBND TP Hà Nội đang triển khai dự án nhà ở xã hội, theo ước tính ban đầu, trong giai đoạn 2006- 2007, số kinh phí xây dựng nhà ở xã hội cần khoảng 200 tỷ đồng. Theo đề án phát triển nhà ở xã hội thì nhà ở xã hội cao không quá 6 tầng, không có thang máy, diện tích từ 30- 60 m². Giá mua từ 90- 180 triệu đồng/căn, giá thuê thấp nhất là 300.000 đồng/tháng đối với những căn hộ diện tích nhỏ ở tầng 6. Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý cho phép Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và tỉnh Bình Dương thí điểm xây dựng nhà ở xã hội để rút kinh nghiệm trước khi áp dụng rộng rãi. Trong mỗi khu thí điểm phải bảo đảm diện tích đất từ 3,5- 5 ha, có 800- 1.000 căn hộ với dân số từ 3.200- 4.000 người. Các căn hộ được chia làm 3 loại: 30- 35 m²/căn (chiếm 30%), 45- 48 m²/căn (chiếm 60%), 60 m²/căn (chiếm 10%). Tỷ lệ cho thuê là 70%, thuê mua 30% với nguyên tắc phải đúng đối tượng và không được chuyển nhượng trong thời hạn thuê, thuê mua.

Cùng với việc xây dựng các khu đô thị nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng về nhà ở cho người dân, thành phố đã triển khai các dự án xây dựng nhà ở cho những đối tượng là các hộ nghèo, những người có công với cách mạng, gia đình chính sách và cán bộ lão thành cách mạng. Tính đến cuối năm 2005, thành phố đã giải quyết 2.215/2.725 cho các đối tượng trên, triển khai dự án nhà ở trên 5,2 ha đất tại Yên Hòa xây dựng biệt thự cho các cán bộ lão thành cách mạng, xây dựng 200 căn hộ tại Tương Mai, hồ Việt Xô cho các đối tượng

là thương binh liệt sĩ. Thí điểm 90 căn hộ chung cư 6 tầng nhà chung cư tại Nghĩa Đô- Dịch Vọng cho các hộ nghèo tại 9 quận nội thành thuê mua trả góp trong thời hạn 20 năm. Thí điểm xây dựng nhà ở cho sinh viên trên diện tích 1,99 ha với diện tích sàn 42.789 m² và giá thuê 100.000 đồng/sinh viên/tháng, đang triển khai giai đoạn 2 với 32.164 m² sàn trên diện tích 1,44 ha đất theo nguyên tắc tạo điều kiện ở cho sinh viên và chỉ hỗ trợ không bao cấp. Từ năm 1996- 2004 trong tổng số 102 dự án/điện tích đất khoảng 1.386 ha, thành phố đã điều tiết 562.181m² đất và 197.937m² nhà ở, giải quyết được nhu cầu đáng kể cho công tác tái định cư phục vụ phát triển thủ đô.[56], [116]

Mặc dù đạt được các kết quả như đã đề cập nêu trên, nhưng trong việc phân phối và cải thiện điều kiện nhà ở đối với người có thu nhập thấp tại Hà Nội gặp không ít khó khăn. Hiện tại, đã có tiêu chí về chuẩn nghèo³ (gồm chuẩn nghèo đô thị và chuẩn nghèo nông thôn) nhưng chưa có một định nghĩa thống nhất và tiêu chí về phân loại người thu nhập thấp. Tại Hà Nội các tiêu chuẩn nhà trả góp không bán được vì chưa có tiêu chí và điều kiện, cơ chế mua bán trả góp, cho thuê, xử lý rủi ro khó triển khai do thiếu sự ràng buộc trách nhiệm nghĩa vụ giữa các bên và các ngành liên quan.

2.3. Thực trạng tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

2.3.1. Khái quát chung về tài chính nhà ở tại Việt Nam

Việt Nam là một nước đang phát triển với dân số gần 83 triệu dân, thu nhập quốc dân bình quân đầu người thấp, vì vậy mức sống hộ gia đình của Việt Nam còn gặp nhiều khó khăn. Tình trạng thiếu nhà ở và chỗ ở không đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt của gia đình vẫn là điều đáng lo ngại. Theo Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 6/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 thì nhà ở đô thị phần đầu đạt chỉ

tiêu bình quân đầu người khoảng 15 m² sàn vào năm 2010 và 20 m² sàn vào năm 2020 [104]. Hiện tại có gần 9% dân số thành thị đang sống trong những căn nhà tạm (tương đương khoảng 2 triệu dân), để xóa bỏ số nhà tạm này và đảm bảo diện tích 15m²/người thì cần khoảng 30 triệu m² nhà ở mới. Nếu tính theo đơn giá tại Quyết định số 81/2005/QĐ-UB ngày 3/6/2005 của UBND TP Hà Nội về mức giá xây dựng nhà ở mới thì 1 m² sàn xây dựng đối với nhà cấp IV ở thành thị vào khoảng 700.000 đ/m² thì nhu cầu về nguồn vốn để xóa bỏ nhà tạm tại khu vực thành thị đến năm 2010 là khoảng 21.000 tỷ đồng tương đương khoảng 1,3 tỷ USD [122]. Nhu cầu vốn để đáp ứng cho việc xây dựng nhà ở mới tăng do dân số tại khu vực thành thị từ nay đến năm 2010 khoảng 75.600 tỷ đồng tương đương 4,7 tỷ USD chưa kể đến đòi hỏi về nguồn vốn để đáp ứng cho nhu cầu nâng cấp diện tích nhà hiện tại. Như vậy, nhu cầu về nguồn vốn nhà ở là rất lớn trên cả nước nói chung và khu vực đô thị nói riêng.

Để đáp ứng lượng vốn khổng lồ trong lĩnh vực nhà ở cần phải có các biện pháp sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn hiện có và huy động tối đa các nguồn vốn tiềm năng trong và ngoài nước. Hiện nay các nguồn vốn đang dùng để tài trợ cho nhu cầu nhà ở gồm có: (1) NSNN; (2) Quỹ hỗ trợ phát triển; (3) các TCTD và (4) các nguồn vốn khác.

(1) Nguồn vốn từ NSNN. Hầu hết các nguồn vốn này được cung cấp thông qua các hoạt động phát triển nhà ở của cơ quan quản lý cấp tỉnh và thành phố thông qua phân bổ ngân sách trung ương hoặc từ nguồn thu nhờ bán nhà công vụ và đất công. Nhưng trợ cấp nhà ở của Nhà nước vẫn vượt quá khả năng thanh toán và nhà ở do Nhà nước bán theo hình thức trợ cấp không thích hợp với mục đích sử dụng do vậy nhiều gia đình đã nhanh chóng bán căn hộ được trợ cấp để kiếm lời ngay sau khi nhận nhà.

³ Chuẩn nghèo ở đô thị Hà Nội hiện nay là thu nhập bình quân của một người trong hộ gia đình dưới 4,2 triệu đồng/năm (350.000 đồng/tháng). [125; tr. 101]

(2) *Các quỹ phát triển nhà* được thành lập tại một số tỉnh, thành phố thực hiện hỗ trợ tài chính nhà ở thông qua ngân sách phân bổ hàng năm. Trong phạm vi mỗi tỉnh, thành phố các quỹ này được phép xây dựng và bán nhà ở công khai bằng các nguồn ngân sách hay giữ các nguồn này để xây dựng nhà mới. Công việc của các quỹ phát triển nhà trong suốt thập kỷ qua là giai đoạn đầu trong thời kỳ chuyển đổi từ chính sách phát triển đô thị hoàn toàn dựa vào vốn ngân sách để hướng tới chính sách nhà ở sử dụng vốn Ngân hàng.

(3) *Các TCTD* bắt đầu cung cấp tín dụng từ khoảng năm 1990, tuy nhiên mới chỉ đáp ứng được phần nào nhu cầu vốn vay về nhà ở. Mặc dù dư nợ cho vay nhà ở liên tục tăng trong những năm gần đây nhưng cũng chỉ đạt 23.624 tỷ đồng vào năm 2003, đạt 30.947 tỷ đồng vào năm 2004 và đạt gần 28.043 tỷ vào khoảng giữa đầu năm 2005 (xem **Bảng 2.5**).

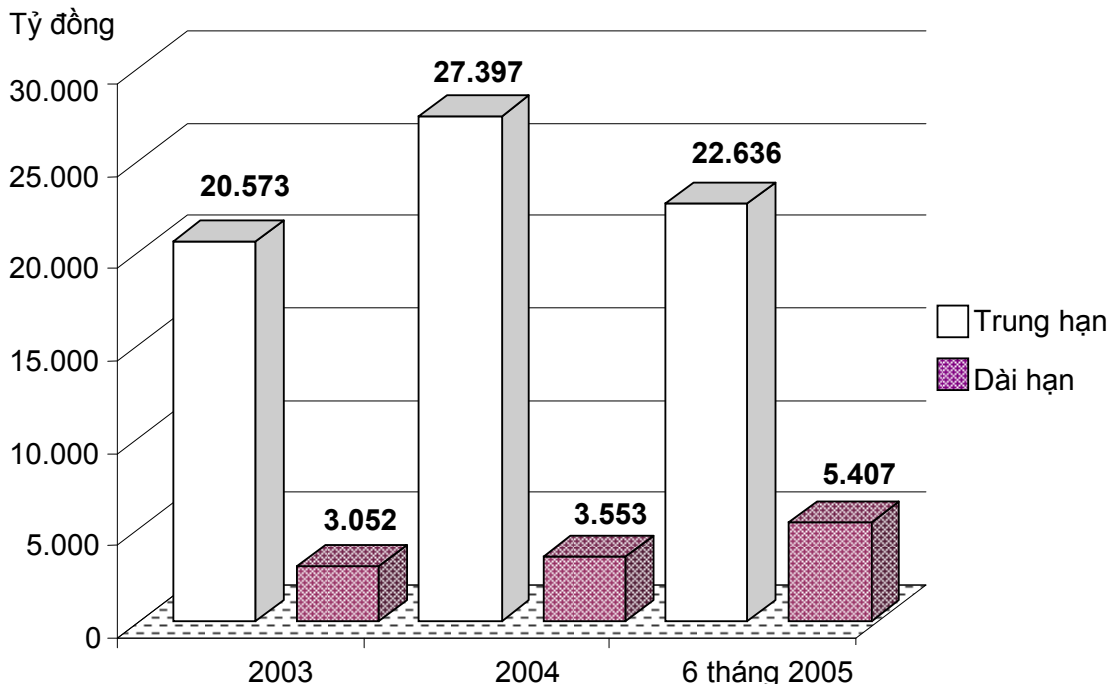
Bảng 2.5 Dư nợ cho vay nhà ở giai đoạn 2003- 6/2005

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng, %					
	2003		2004		6 tháng 2005	
	Dư nợ	Tỷ trọng	Dư nợ	Tỷ trọng	Dư nợ	Tỷ trọng
Cho vay trung hạn (từ 1- 5 năm)	20.573	87,08%	27.397	88,52%	22.636	80,72%
Cho vay dài hạn (trên 5 năm)	3.052	12,92%	3.553	11,48%	5.407	19,28%
Tổng cộng dư nợ cho vay	23.625	100%	30.947	100%	28.034	100%
Tỷ lệ tăng so với kỳ trước (%)	-	-	131%	-	91%	-

Nguồn: Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tháng 8/2005.

Đồ thị 2.1 cho thấy hầu hết các TCTD mới chỉ đáp ứng nhu cầu vay vốn về nhà ở thông qua các khoản vay trung hạn (từ 1- 5 năm). Các khoản cho vay trung hạn vẫn chiếm hơn 80% tổng dư nợ cho vay bất động sản, tỷ lệ cho vay dài hạn đã được tăng dần lên nhưng chỉ chiếm gần 20% tổng dư nợ cho vay bất động sản. Đối với hộ có thu nhập trung bình và thấp thì việc Ngân hàng hạn chế các khoản vay dài hạn về nhà ở là một trở ngại lớn khiến họ không mấy hứng thú tiếp cận với nguồn vốn vay Ngân hàng.

Đồ thị 2.1 Dư nợ cho vay nhà ở trung hạn và dài hạn



Nguồn: Báo cáo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tháng 8/2005.

Theo báo cáo về tình hình cho vay bất động sản của NHNN, đến cuối tháng 6/2005 dư nợ cho vay nhà ở so với dư nợ cho vay trung và dài hạn của nền kinh tế đã đạt 24,76%. Một trong những lý do khiến tỷ lệ này chỉ dừng ở mức khiêm tốn như vậy trong khi nhu cầu vay trung, dài hạn hiện rất lớn là do khả năng huy động vốn trung và dài hạn của các NHTM rất hạn chế (khoảng 15% tổng nguồn vốn cho vay là trung dài hạn). Khi nguồn vốn trung, dài hạn của các NHTM cạn kiệt, nhiều Ngân hàng phải sử dụng cả vốn ngắn hạn để cho vay các khoản tín dụng trung và dài hạn của các dự án bất động sản. Điều này sẽ dẫn đến nguy cơ rủi ro cao và buộc các Ngân hàng phải cân nhắc thận trọng về khả năng tiếp tục cho vay các khoản vay về nhà ở.

Có thể thấy nguồn vốn từ các TCTD dùng để cho vay ở đang trong quá trình phát triển và còn rất nhỏ so với nhu cầu thực tế. Hầu hết các khoản vay nhà ở do các Ngân hàng cung cấp có thời gian cho vay tương đối ngắn, chưa có chính sách cho phép các khoản vay có thời hạn dài hơn 30 năm với mức lãi

suất hợp lý. Các điều kiện cho vay mua nhà còn quá khó khăn và phức tạp. Việc xin cấp GCN QSH nhà và QSD đất ở của căn nhà đang sống mất rất nhiều thời gian và công sức. Do chưa có các loại giấy tờ này nên họ không có khả năng tiếp nhận nguồn tài chính chính thức (không có tài sản thế chấp). Khả năng huy động vốn trung, dài hạn của các NHTM rất hạn chế trong khi chưa có đủ cơ chế tài chính để tái tài trợ nguồn vốn trung và dài hạn, do đó làm tăng nguy cơ rủi ro đối với các Ngân hàng khi mở rộng tín dụng nhà ở.

(4) Đối với các nguồn vốn khác, do gặp khó khăn trong việc tiếp nhận nguồn tài chính từ các TCTD nên các hộ gia đình phải tìm nguồn tài trợ từ các nguồn tài chính khác. Hiện nay nguồn tài chính ngoài hệ thống Ngân hàng giữ vai trò chủ đạo trong việc tài trợ cho nhà ở. Các nguồn này hình thành từ nguồn tự tiết kiệm, hỗ trợ của người thân từ nước ngoài, vay gia đình, bạn bè, hoặc các tổ chức cho vay quay vòng như họ, hội...

Theo các kinh nghiệm quốc tế và yêu cầu của nền kinh tế thị trường cho thấy để bảo đảm việc sử dụng và khai thác nguồn vốn hiệu quả, các nguồn vốn từ NSNN, các quỹ hỗ trợ phát triển và các nguồn vốn khác cần giảm dần để thay thế bằng nguồn vốn được huy động thông qua các TCTD. Muốn vậy cần nhận diện được tiềm năng các nguồn vốn hiện có. Căn cứ vào việc phân tích vĩ mô cơ bản tại **Bảng 2.6** có thể thấy tiềm năng của các nguồn vốn hiện có ở Việt Nam vẫn chưa được quan tâm xứng đáng.

Bảng 2.6 Một số chỉ tiêu kinh tế vĩ mô 2002- 2006

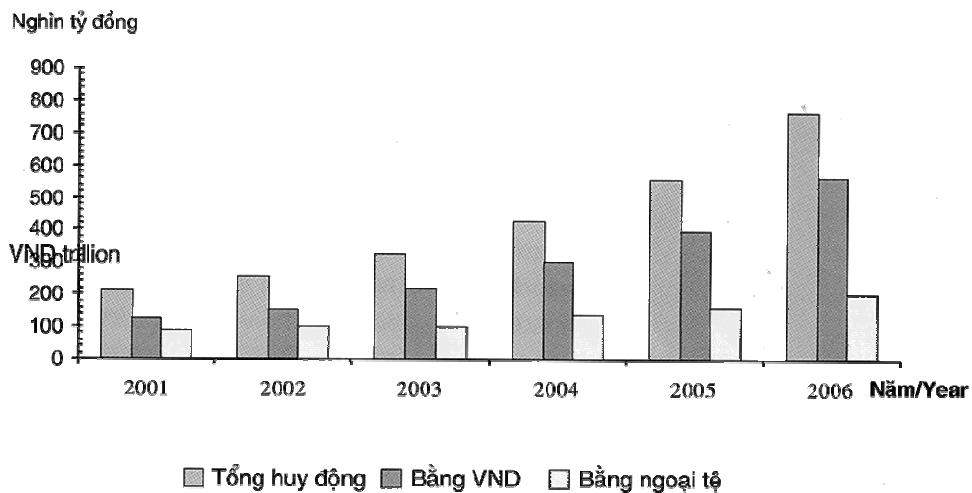
Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng				
	Năm: 2002	2003	2004	2005	2006
Tăng trưởng GDP thực tế (%)	7,1 %	7,3 %	7,7 %	8,4%	8,17%
GDP/người (USD)	440	483	537	638	723
Tổng tiết kiệm quốc gia (%/GDP)	29,2	30,4	31,1	34,0	35,6
Tổng sản phẩm trong nước (GDP)	535.762	613.443	713.071	839.211	973.791

Nguồn: Tổng hợp số liệu từ Tổng cục thống kê (<http://www.gso.gov.vn>).

Số liệu tại **Bảng 2.6** cho thấy từ năm 2002 đến 2006 nền kinh tế nước ta có tỷ lệ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định (trên 7%), tỷ lệ tiết kiệm của nền kinh tế đạt mức cao từ năm 2003 (hơn 30% thu nhập quốc dân).

Theo số liệu của NHNN tính đến cuối năm 2006, tăng trưởng huy động vốn của toàn hệ thống TCTD đạt 36,53% so với 2005, cao hơn tốc độ tăng 33,08% của năm 2005. Trong đó, huy động vốn bằng VNĐ tăng 40,99%, cao hơn mức 36,17% năm 2005; huy động ngoại tệ tăng 25,31%, cao hơn so với mức tăng 22,81% của năm 2005 (xem **Đồ thị 2.2**).[68; tr. 40]

Đồ thị 2.2 Huy động vốn từ nền kinh tế giai đoạn 2001- 2006



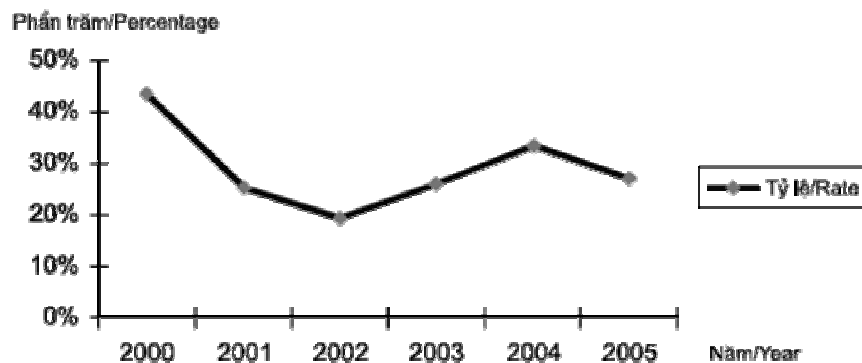
Nguồn: [68; tr. 41]

Đồ thị 2.3 cho thấy tốc độ huy động tiền gửi bằng tiền đồng Việt Nam có xu hướng giảm dần. Khi các khoản tiết kiệm không được gửi vào hệ thống Ngân hàng hoặc đầu tư vào sản xuất kinh doanh mà được giữ dưới dạng tài sản thì sẽ không góp phần làm tăng sản lượng quốc dân, và sự phát triển kinh tế của đất nước. Vì vậy, nâng cao tốc độ huy động tiền gửi vào hệ thống Ngân hàng và giảm tỷ lệ tiền mặt lưu thông là việc làm rất cần thiết để sử dụng có hiệu quả nguồn vốn đáp ứng cho các nhu cầu phát triển của đất nước.

Các nguồn vốn ngoài nước bao gồm nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức, nguồn vốn viện trợ không hoàn lại, nguồn kiều hối và chuyển tiền của người lao động Việt Nam ở nước ngoài... Nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính

thức ODA dành cho Việt Nam vẫn tiếp tục tăng trong những năm gần đây. Nguồn vốn viện trợ không hoàn lại và hỗ trợ ngân sách cũng của các chính phủ và tổ chức nước ngoài dành cho Việt Nam cũng có giá trị đáng kể (chiếm gần 2% tổng nguồn thu của NSNN). Lượng kiều hối và tiền chuyển của lao động Việt Nam tại nước ngoài về tăng mạnh trong những năm gần đây đã góp phần làm tăng lượng chuyển tiền ròng. Thực tế là phần lớn lượng kiều hối và tiền chuyển của lao động Việt Nam ở nước ngoài về để giúp người thân sử dụng vào mục đích mua, xây mới và sửa chữa nhà cửa.

Đồ thị 2.3. Tăng trưởng huy động vốn giai đoạn 2000- 2005



Nguồn: [67; tr. 39].

Như vậy, có thể thấy rằng *tài chính nhà ở tại Việt Nam mới đang trong giai đoạn mà nguồn vốn cho nhà ở được cung cấp bởi các trung gian tài chính* và nguồn vốn tiềm năng của Việt Nam là rất lớn, tuy nhiên chúng ta mới chỉ huy động được phần nào nguồn vốn này thông qua các tổ chức tài chính, tín dụng để tài trợ cho nhu cầu nhà ở mà chưa có cơ chế huy động thông qua thị trường vốn. Nếu có một định hướng chiến lược để thu hút nguồn vốn cho lĩnh vực nhà ở và định hướng về cơ cấu sử dụng nguồn vốn hiện nay thì vấn đề nguồn vốn cho phát triển nhà ở sẽ được giải quyết.

2.3.2. Tạo lập vốn cho nhà ở đô thị Hà Nội

Tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội đang trong giai đoạn mà tại đó nguồn vốn cho nhà ở chủ yếu thông qua các trung gian tài chính chính thức

(giai đoạn phát triển thứ (ii) của hệ thống tài chính nhà ở). Hiện tại nhìn chung nguồn vốn cho nhà ở địa bàn đô thị Hà Nội gồm ba phân đoạn chính: (1) thị trường không chính thức, đây là phân đoạn quan trọng nhất ước tính đến 70-80% tín dụng tài chính nhà ở; (2) nguồn tài chính từ NSNN; và (3) nguồn tài chính chính thức.

(1) Nguồn tài chính nhà ở không chính thức có đặc điểm là:

- Nguồn tài chính để hộ gia đình, cá nhân cải tạo, sửa chữa, nâng cấp nhà ở chủ yếu thông qua việc tích lũy.
- Các khoản “vay” không có lãi và đôi khi không thể hoàn lại từ gia đình và bạn bè (nguồn này được cân đối trước khi thực hiện việc đầu tư vào nhà ở). Thời hạn của khoản vay đôi khi không xác định được.
- Các xây dựng nhà ở có quy mô nhỏ và được nâng cấp, mở rộng dần dần theo thời gian. Thông thường các ngôi nhà này được tiến hành không thông qua việc xin cấp phép xây dựng.
- Việc xây dựng thường do chủ nhà thuê các cá nhân hoặc các công ty nhỏ để tiến hành, nhiều khi lao động và vật liệu là từ gia đình và bạn bè;
- Việc hoàn trả vốn vay sau khi hoàn thành sửa chữa, nâng cấp, cải tạo mua mới nhà ở rất hạn chế.

Mặc dù nhiều Ngân hàng cho vay cải tạo, mua mới nhà ở nhưng nguồn vốn phi chính thức vẫn giữ vai trò chủ đạo. Nguyên nhân chính là do vấn đề tâm lý chung của người Việt Nam có xu hướng tránh nợ dài hạn và một phần do các thủ tục tại các Ngân hàng phức tạp, mất nhiều thời gian. Theo số liệu điều tra của tác giả, đa số người trả lời đều muốn sử dụng tiền tích lũy của gia đình (mức độ 4,97/7). Cũng theo nguồn số liệu này, đến 37,5% người được hỏi muốn vay bạn bè khoảng 20% trị giá căn nhà, 19,6% muốn vay đến 30% trị giá và 12,5% mong muốn vay đến 40% trị giá căn nhà.

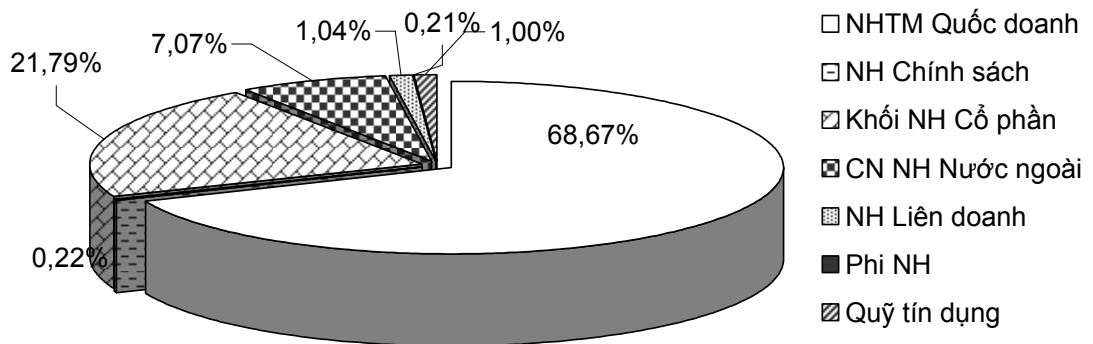
(2) Nguồn tài chính từ NSNN đã giảm từ năm 1986 do chuyển nhà ở từ sở hữu nhà nước sang cho các cá nhân, hộ gia đình. Tuy nhiên, Nhà nước vẫn tham gia tích cực vào việc cung cấp nguồn vốn cho nhà ở trực tiếp, đặc biệt cho những người nghèo và thu nhập thấp. Việc cung cấp vốn này được thực hiện thông qua phân bổ ngân sách hàng năm và qua các quỹ hình thành từ việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước. Các dự án này thường đi liền với hoạt động tái định cư do yêu cầu của các dự án nâng cấp cơ sở hạ tầng và các dự án lớn khác. Xu hướng chung của Hà Nội là vẫn muốn tiếp tục tham gia vào lĩnh vực này, đặc biệt là các dự án bán nhà trả chậm. Quan điểm chung của chính quyền thành phố là phải cung cấp tài chính cho các đối tượng nghèo, gia đình có công với cách mạng, gia đình chính sách và có thu nhập thấp vì các đối tượng này không thể tiếp cận nguồn vốn cho vay của hệ thống chính thức và không thể có khả năng chi trả cho nhà ở với mức giá thương mại.

(3) Nguồn tài chính chính thức được thực hiện thông qua các NHTM bán lẻ chuyên cho vay đến các cá nhân, hộ gia đình để phát triển nhà ở. Một đặc điểm chung của các NHTM là cho vay nhà ở thông qua các nguồn vốn huy động tiết kiệm (thường là ngắn hạn), do vậy hầu hết các khoản vay có thời hạn tương đối ngắn. **Đồ thị 2.4** cho biết tỷ trọng huy động vốn trong nền kinh tế của các tổ chức tài chính.

Trên địa bàn đô thị Hà Nội, các NHTM huy động tiền gửi từ dân cư với nhiều loại tiền khác nhau nhưng phổ biến là VNĐ, USD và đồng EUR. Các NHTM thường xuyên đa dạng hóa cách thức huy động của mình nhưng thiên về kỳ hạn và lãi suất hơn là các đặc điểm khuyến khích người gửi tiền tại Ngân hàng với kỳ hạn dài. Các hình thức được áp dụng phổ biến là: lãi suất bậc thang (gửi càng nhiều lãi càng cao), rút gốc linh hoạt (có thể rút gốc nhiều lần vẫn được hưởng lãi suất cũ), rút thăm trúng thưởng, tặng quà, đổi điểm lấy quà... Các hoạt động này đã làm tăng tốc độ gửi tiền của khách hàng rất lớn.

Nhưng hầu hết các khoản gửi tiền là có kỳ hạn dưới 12 tháng và tỷ lệ tiền gửi trung và dài hạn bình quân chỉ khoảng 15- 20% tổng tiền gửi.

Đồ thị 2.4 Tỷ trọng huy động vốn trong nền kinh tế năm 2006



Nguồn: [68; tr. 42].

Trong các năm 2004, 2005, lãi suất trên thị trường Ngân hàng phục hồi và liên tục tăng mạnh. Sang năm 2006, các đợt tăng lãi suất vẫn tiếp diễn và khá căng thẳng. Các Ngân hàng đua nhau tăng lãi suất để huy động vốn. Theo phân tích của một số chuyên gia về tài chính tiền tệ, cho đến thời điểm này, lãi suất tiền gửi bằng VNĐ và bằng USD của các Ngân hàng Việt Nam đã sát với giới hạn, giới hạn sinh lời, an toàn của các Ngân hàng và rộng hơn là của cả nền kinh tế. Vì mục tiêu tăng trưởng kinh tế, NHNN vẫn giữ nguyên các mức lãi suất chủ đạo (lãi suất cơ bản 8,25 %/năm, tái cấp vốn 6,5 %/năm, chiết khấu 4,5 %/năm). Thế nhưng các Ngân hàng, đặc biệt là khối cổ phần, vẫn tăng lãi huy động VNĐ [81]. Theo đánh giá của một chuyên gia kinh tế Chi nhánh NHNN TP Hà Nội tính đến hết tháng 12/2006, ước tính tổng nguồn vốn huy động của các TCTD trên địa bàn Hà Nội đạt 231.799 tỷ đồng, tăng 32,3% so với năm 2005. Cũng đến hết tháng 12/2006, ước tổng dư nợ cho vay trên địa bàn Hà Nội đạt 116.244 tỷ đồng, tăng 26,4% so với cuối năm 2005. Tính cân đối chung trên địa bàn Hà Nội, các TCTD còn dư thừa khoảng hơn 100.000 tỷ đồng sau khi trừ đi dự trữ bắt buộc và dự trữ thanh toán.[79]

Tình trạng rủi ro tín dụng của toàn hệ thống Ngân hàng hiện nay bắt nguồn từ việc nền kinh tế đổ lên đầu ngành Ngân hàng không chỉ vốn đầu tư cho phát triển nhà ở mà là mọi nhu cầu vốn, đặc biệt là nguồn vốn dài hạn cho nhà ở. Tại các quốc gia có nền tài chính phát triển, vai trò cung ứng vốn dài hạn thuộc về TTCK, vì chỉ có cơ chế của TTCK mới có thể biến vốn ngắn hạn thành vốn dài hạn, NHTM bằng hoạt động huy động và cho vay không thể tạo ra phép màu biến vốn ngắn hạn thành dài hạn mãi được.

Thị trường vốn ở Việt Nam chưa phát triển, đặc biệt là một nguồn vốn dài hạn cho phát triển thị trường tài chính nhà ở. Việc thiếu các quỹ hưu trí, quỹ bảo hiểm và các nhà đầu tư tổ chức là nguyên nhân chính dẫn đến không có nguồn vốn dài hạn. Nhưng trên thực tế thị trường tài chính nhà ở không chính thức đã tạo nguồn vốn dài hạn đầu tư vào đất đai. Hiện tại các hoạt động thị trường vốn chính thức được giới hạn trong thị trường hối phiếu, trái phiếu và trong một vài năm trở lại đây là TTCK.

Thị trường trái phiếu bắt đầu hoạt động từ năm 1996 và chủ yếu dựa vào trái phiếu kho bạc ngắn và dài hạn, mặc dù một số Ngân hàng cũng phát hành trái phiếu. Trái phiếu 5 năm lần đầu tiên được phát hành vào tháng 5/1999. Trái phiếu của NH Đầu tư Phát triển Việt Nam thường là trái phiếu có kỳ hạn 5 năm và được phát hành lần đầu tiên vào ngày 26/6/2000. Trong 5 năm, từ 2001 đến 2005, nghiệp vụ phát hành trái phiếu kho bạc qua NHNN không ngừng phát triển và đạt được kết quả rất khả quan với khối lượng phát hành không ngừng tăng (năm 2002 tăng 215%; năm 2003 tăng 189%... và năm 2005 tăng 14% so với 2004). Tính từ năm 2001 đến hết năm 2005, tổng số tiền đã huy động qua NHNN là 85.269,4 tỷ đồng và 14.500.000 USD.[93]

TTCK được thành lập vào ngày 20/07/2000 tại TP Hồ Chí Minh và bắt đầu hoạt động chỉ với 2 công ty niêm yết. Sàn chứng khoán Hà Nội được khai trương vào ngày 08/03/2005 là thị trường thứ cấp dành cho các doanh nghiệp

chưa niêm yết theo cơ chế thoả thuận, và các chứng khoán không đủ tiêu chuẩn niêm yết tại TP Hồ Chí Minh. Tính đến 31/12/2006 đã có 193 công ty niêm yết/đăng ký giao dịch tại các Trung tâm Giao dịch Chứng khoán, tổng giá trị vốn hoá thị trường cổ phiếu đạt 221.156 tỷ đồng (tương đương 14 tỷ USD), chiếm 22,7 % GDP 2006 (tăng gần 20 lần so với cuối năm 2005). Trên thị trường có khoảng 100.000 nhà đầu tư trong nước và 1.700 nhà đầu tư nước ngoài (chiếm khoảng 25- 30% số lượng cổ phiếu của các công ty niêm yết, trong đó có một số nhà đầu tư chứng khoán quốc tế như JP Morgan, Merrill Lynch, Citigroup). Hiện tại đã có gần 400 loại trái phiếu Chính phủ, trái phiếu đô thị và trái phiếu NH niêm yết với tổng giá trị trên 70.000 tỷ đồng, bằng 7,7% GDP 2006. Bên cạnh việc niêm yết cổ phiếu, trái phiếu Chính phủ, thị trường đón nhận công cụ tài chính mới đó là chứng chỉ quỹ đầu tư chứng khoán, trái phiếu của các NHTM. Đến cuối năm 2006 có 23 Quỹ với qui mô vốn đầu tư ước đạt 2,3 tỷ USD và gần 50 tổ chức đầu tư nước ngoài mở tài khoản hoặc uỷ thác đầu tư trên TTCK.

Trong năm 2006, Ủy ban Chứng khoán đã cấp phép hoạt động kinh doanh chứng khoán cho 41 công ty chứng khoán, 12 công ty quản lý quỹ; 03 quỹ đầu tư chứng khoán. Như vậy đến cuối tháng 12/2006 đã có 55 công ty chứng khoán (3 công ty đã đăng ký giao dịch cổ phiếu trên Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội), 18 công ty quản lý quỹ; 6 Ngân hàng hoạt động Ngân hàng lưu ký. TTCK khoán Việt Nam quả thực đang có sức hấp dẫn quốc tế mạnh mẽ và là nơi cung cấp vốn khổng lồ cho nền kinh tế. TTCK đã khẳng định sự hình thành một kênh dẫn vốn, đúng hơn, một kênh kích thích tạo vốn và phân phối vốn “nguyên chất thị trường” dài hạn cho nền kinh tế. Đối với một nền kinh tế tăng trưởng nhanh, nhưng còn nghèo của nước ta, sự hiện diện này có tầm quan trọng. Có thêm một thị trường mới, nguồn lực to lớn của đất nước được khơi dậy thúc đẩy phát triển trong giai đoạn tới. [23], [124]

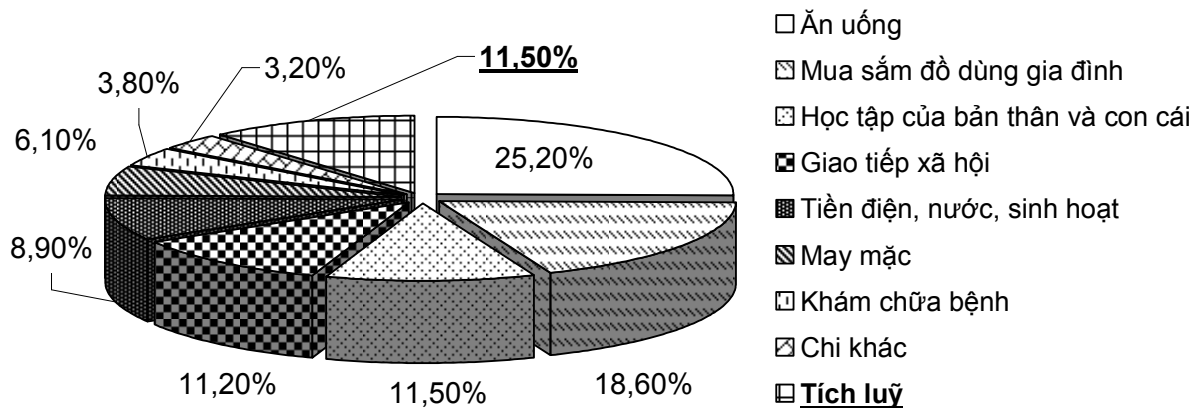
Ngoài ra, bảo hiểm nhân thọ mới được thành lập gần 10 năm (năm 1997) nên chưa tham gia nhiều trong hoạt động này. Việc phát triển các sản phẩm bảo hiểm thế chấp cho người vay đã có nhưng chưa thực sự phát triển.

2.3.3. Phân phối và sử dụng vốn cho nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

2.3.3.1. Đối tượng sử dụng vốn cho nhà ở thông qua tín dụng

Đối tượng sử dụng nguồn vốn cho nhà ở gồm có các hộ gia đình, các công ty xây dựng và thậm chí cả Nhà nước. Trong những người cần vốn cho nhà ở thì các hộ gia đình là đối tượng cần được hỗ trợ tài chính nhất do việc tích lũy trên thu nhập của họ là một số rất nhỏ so với trị giá của tài sản. Trong khi đó, các công ty xây dựng và công ty phát triển có thể chiếm dụng vốn lẫn nhau và nguồn vốn thường là ngắn đến trung hạn (ngay sau khi xây dựng hoặc bán nhà đã thu hồi đủ vốn).

Đồ thị 2.5 Tỷ trọng chi tiêu, tích lũy trong một hộ gia đình



Nguồn: [64].

Kết quả điều tra của tác giả cho thấy có đến 39,7% hộ gia đình có thu nhập hàng tháng dưới 5 triệu đồng và 23,4% hộ gia đình có thu nhập từ 5- 7 triệu đồng/tháng. Đồng thời, theo khảo sát của Viện xã hội học đối với các hộ gia đình công chức cho thấy nguồn thu nhập chủ yếu là từ lương, khả năng tích lũy rất thấp trên thu nhập bình quân tháng là 1.086 nghìn đồng/tháng (thời

điểm 2003, trước khi có điều chỉnh lương). Các tỷ trọng chi tiêu trong một hộ gia đình trình bày trong **Đồ thị 2.5**.

Khả năng tích lũy để chi cho nhà ở tối đa chỉ đạt trên khoảng 11,5% trên tổng thu nhập (nếu một hộ gồm 2 người có thu nhập thì khả năng thanh toán tiền nhà khoảng 240.000 đồng/hộ/tháng) một tỷ lệ rất thấp so với chi phí tiền nhà ở thực tế hiện nay. [64, tr. 47]

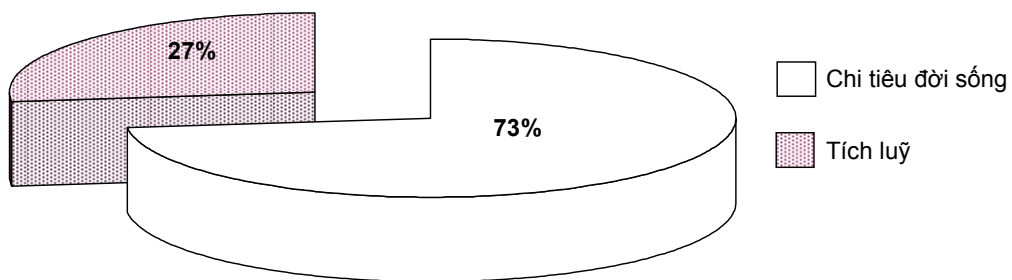
Theo số liệu điều tra, trong số những hộ gia đình đã có nhà ở thì có đến 32,8% số hộ tích lũy được 60-80% trị giá của căn nhà và đến 18% số hộ tích lũy được 80-100% trị giá của căn nhà.

Bảng 2.7 Thu nhập bình quân và chi tiêu cho đời sống bình quân đầu người một tháng theo giá thực tế phân theo thành thị, nông thôn

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: nghìn đồng		
	Năm: 2002	2004	2006
Thu nhập bình quân người/tháng (Cả nước)	356,1	484,4	728,42
Thành thị	622,1	815,4	1.212,97
Nông thôn	275,1	378,1	567,81
Chi tiêu đời sống bình quân người/tháng (Cả nước)	269,1	359,7	532,48
Thành thị	460,8	595,4	886,04
Nông thôn	211,1	283,5	415,81

Nguồn: [100], tổng hợp từ Tổng cục thống kê (<http://www.gso.gov.vn>).

Đồ thị 2.6 Tỷ lệ tích lũy và chi tiêu đời sống bình quân đầu người một tháng theo giá thực tế khu vực thành thị



Nguồn: [100].

Số liệu tại **Bảng 2.7** cho thấy chi tiêu cho đời sống bình quân của các các hộ gia đình tại thành thị chiếm từ 72- 75% trên tổng thu nhập của họ, hay nói một cách khác, các hộ gia đình tại thành thị có thể tích lũy khoảng 25- 28% thu nhập của họ cho các mục đích khác trong đó có mục đích đầu tư nhà ở (xem **Đồ thị 2.6**).

2.3.3.2. Đối tượng tài trợ vốn đối với nhà ở

Hiện tại, với ý nghĩa tài trợ cho hoạt động nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội có Quỹ đầu tư Phát triển, Quỹ tín dụng nhân dân, và các NHTM.

Quỹ đầu tư Phát triển ra mắt chính thức ngày 10/06/2005, trên cơ sở tổ chức lại Quỹ phát triển Nhà ở TP Hà Nội. Các khoản cho vay của Quỹ được cấp trực tiếp cho các công ty xây dựng nhà nước chứ không cho vay đối với những người có nhu cầu về nhà ở.

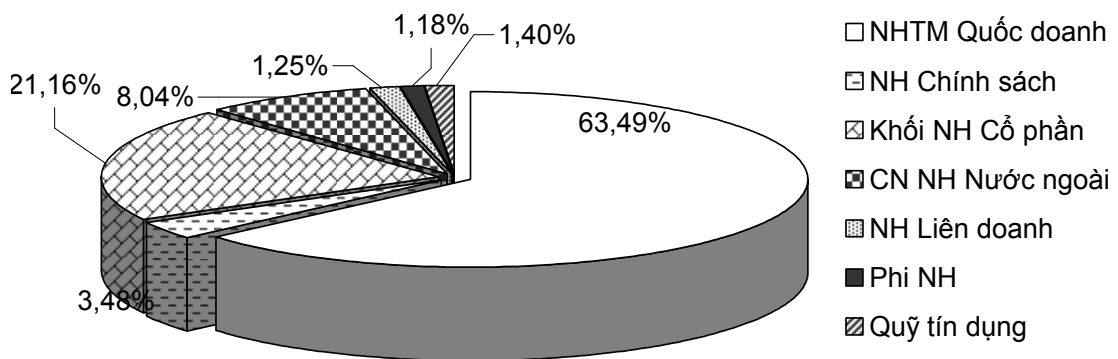
Hệ thống **Quỹ tín dụng nhân dân** đi vào hoạt động từ năm 1993 theo mô hình mạng lưới tiết kiệm và hợp tác xã tín dụng của Quebec, Canada. Các Quỹ tín dụng nhân dân là các tổ chức tài chính có quy mô nhỏ, tự chủ thuộc cấp xã và hoạt động chủ yếu tại vùng ngoại thành. Mục đích cho vay chính là sản xuất nông nghiệp, dịch vụ và một phần rất nhỏ cho vay cải tạo và làm nhà ở. Tất cả các khoản vay của quỹ tín dụng nhân dân là cho các hội viên. Mô hình quỹ này không yêu cầu hội viên phải gửi tiết kiệm trước khi vay vốn.

Nguồn vốn để tài trợ cho nhà ở theo kênh chính thức chủ yếu tập trung vào **hệ thống các NHTM**. Hoạt động trên địa bàn đô thị Hà Nội ngoài các NH quốc doanh, NH Phát triển, NH Chính sách xã hội, các NH có vốn đầu tư nước ngoài còn có 21 NH TMCP với các chức năng huy động vốn và cho vay (xem **Phụ lục 9**). Trong đó có một số Ngân hàng hoạt động rất tích cực trong việc cho vay nhà ở như: Á Châu, Nhà Hà Nội, Kỹ thương, Sài gòn Thương tín...

Ngân hàng chính sách xã hội chủ yếu cung cấp tín dụng từ năm 1996 cho các đối tượng người nghèo, nhóm có thu nhập thấp với mục tiêu tạo thu

nhập. Nguồn vốn để cho vay của Ngân hàng này là từ nguồn tiền vay từ các NHTM quốc doanh, nguồn viện trợ không hoàn lại và NSNN. Huy động tiết kiệm thông qua tiền gửi không đáng kể. Do Ngân hàng này phục vụ vì mục tiêu chính sách và không cho vay xây dựng nhà ở nên tất cả các hoạt động tài chính nhà ở phụ thuộc phần lớn vào các NHTM. Các NHTM trên địa bàn đô thị Hà Nội được phân thành các NHTM quốc doanh và NHTM cổ phần. Xét về tổng thể toàn bộ nền kinh tế tỷ trọng cho vay vẫn tập trung chủ yếu vào khối NHTM quốc doanh và NHTM cổ phần (xem **Đồ thị 2.7**).

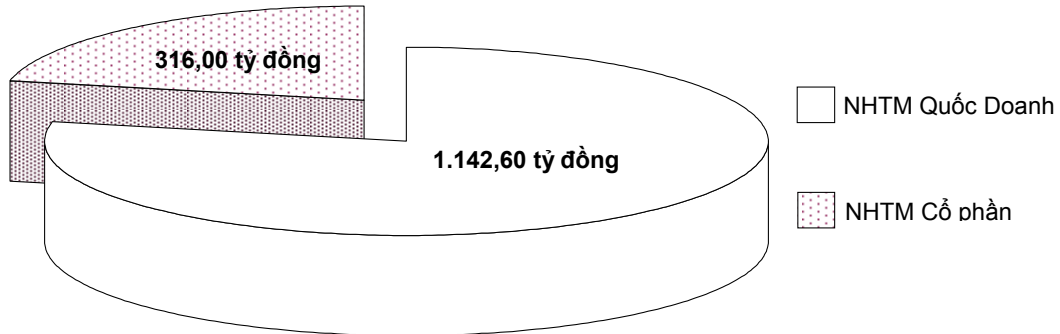
Đồ thị 2.7 Tỷ trọng cho vay nền kinh tế năm 2006



Nguồn: [68; tr. 41].

Trong bối cảnh hiện nay, hầu hết các NHTM quốc doanh đều đã khóa “van” vốn đối với các dự án về nhà ở. Tính trung bình có khoảng 18% tổng dư nợ của các TCTD được đầu tư vào nhà đất. Vào thời kỳ thị trường nhà đất phát triển mạnh, tốc độ cho vay đối với các dự án nhà đất của một số NHTM tăng đến 25%, trong đó các khoản vay trung hạn chiếm đến 82%. Nhưng từ khi thị trường nhà đất rơi vào trạng thái “đóng băng”, NHNN đã khuyến cáo các TCTD nên thận trọng trước bất động sản và các NHTM bắt đầu hạn chế cho vay các dự án nhà đất. Tính đến cuối năm 2006, khi thị trường nhà đất bắt đầu có dấu hiệu phục hồi đầu tư vào cho vay sửa chữa nâng cấp nhà trên địa bàn Hà Nội chiếm tỷ trọng chính vẫn là các NHTM quốc doanh (78.34%), các NHTM cổ phần chiếm tỷ trọng khiêm tốn (21.66%) (xem **Đồ thị 2.8**).

Đồ thị 2.8 Doanh số cho vay nhà ở của NHTM quốc doanh và NHTM cổ phần trên địa bàn đô thị Hà Nội năm 2006

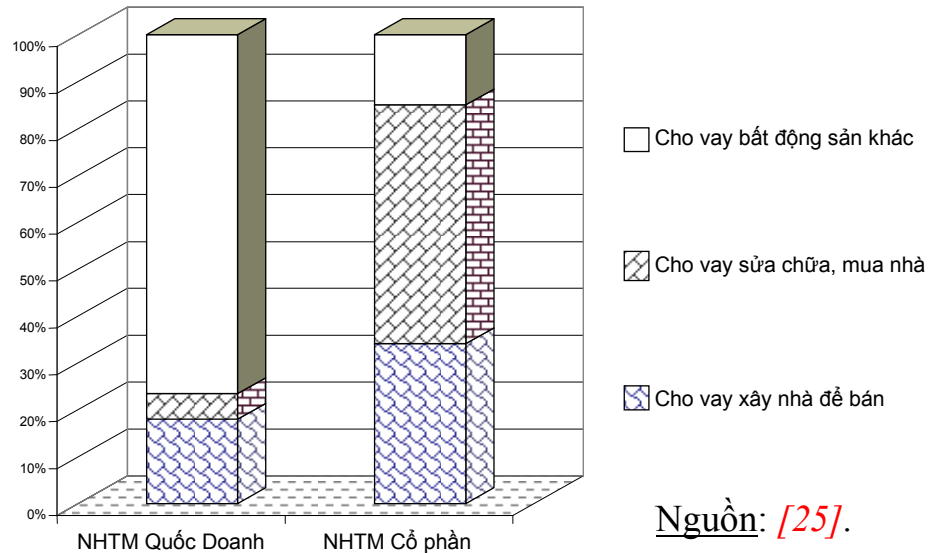


Nguồn: [67; tr. 37].

Trong lĩnh vực cho vay nhà ở năm 2006 tỷ trọng cho vay để xây nhà, nâng cấp sửa chữa nhà ở chiếm 27,82%. Lĩnh vực cho vay nhiều nhất tại các Ngân hàng TMCP là sửa chữa, mua trả góp nhà ở, cho vay xây nhà để bán chiếm 85,04% doanh số; cho vay bất động sản khác (như xây dựng hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp) chiếm 14,96% doanh số. Ngược lại với các Ngân hàng TMCP, các NHTM quốc doanh chiếm đến 76,65% doanh số là cho vay xây dựng hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, chỉ có 23,46% trong doanh số là cho vay liên quan đến nhà ở (Đồ thị 2.9). Các NHTM chú trọng nhiều hơn đến các dự án bất động sản hiệu quả, đồng thời rà soát, đánh giá thận trọng khi cho vay đối với các dự án còn dư nợ hoặc dự án mới.

Sở dĩ có tình trạng dư nợ và cơ cấu cho vay của các NHTM quốc doanh cao hơn các NHTM cổ phần là vì lòng tin của các hộ gia đình vào các NHTM cổ phần không cao như các NHTM quốc doanh. Điều này xuất phát từ một phần do các NHTM cổ phần mới xuất hiện trong vòng hơn 10 năm trở lại đây và một vài trường hợp đổ vỡ quỹ tín dụng nhân dân và Ngân hàng. Mặt khác, một phần do thói quen của người dân trong việc giao dịch với Ngân hàng, theo quan điểm của họ, Ngân hàng “nhà nước” đáng an toàn và tin tưởng hơn.

Đồ thị 2.9 Tỷ trọng cho vay nhà ở của NHTM quốc doanh và NHTM cổ phần trên địa bàn đô thị Hà Nội năm 2006



Nguồn: [25].

Số liệu tại **Bảng 2.8** cho thấy doanh số cho vay liên quan đến nhà ở năm 2006, chiếm tỷ trọng cao nhất là cho vay xây nhà để bán (19%, tương đương hơn 1.000 tỷ) vào cuối năm 2006. Trong khi tỷ lệ cho vay để sửa chữa mua nhà chiếm khoảng 457 tỷ (tương đương 7% so với tổng số cho vay). Nếu chỉ tính riêng tỷ trọng đối với những khoản cho vay liên quan đến nhà ở: khoảng 69% là cho vay xây nhà để bán trong khi đó cho vay để sửa chữa, mua nhà ở chỉ chiếm khoảng 31%. Tỷ trọng cho vay nhà ở giữa các năm không ổn định, nếu năm 2006 tăng 27,26% thì năm 2005 giảm 24,40%. Đồng thời, Số liệu này cũng cho thấy lĩnh vực cho vay nhà ở gồm có các NHTM quốc doanh và NH TMCP, các Ngân hàng liên doanh, chi nhánh NH nước ngoài, các TCTD khác không tham gia hoặc tham gia rất khiêm tốn trong lĩnh vực này. Nhìn chung các Ngân hàng không coi trọng mục đích cho vay nhà ở là một trong những lĩnh vực hoạt động chính của mình.

Bảng 2.8 Doanh số cho vay nhà ở địa bàn đô thị Hà Nội 2004- 2006

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2004				Năm 2005				Năm 2006			
	Xây nhà để bán	Sửa chữa, mua nhà	Bất động sản khác	Tổng số	Xây nhà để bán	Sửa chữa, mua nhà	Bất động sản khác	Tổng số	Xây nhà để bán	Sửa chữa, mua nhà	Bất động sản khác	Tổng số
I. Tổng số DA đã ký kết HĐTD (DA)	18	3.149	1.337	4.504	47	5.231	159	5.437	63	1.963	114	2.140
II. Doanh số cho vay	167,18	4.626,75	654,90	5.448,82	829,80	2.118,10	1.171,40	4.119,30	1.001,70	456,90	3.783,60	5.242,20
<i>1. Phân theo loại hình</i>												
NHTM Quốc doanh	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	723,80	952,20	945,10	2.621,10	875,10	267,50	3.728,00	4.870,60
NHTM Cổ phần	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	106,00	1.161,70	168,00	1.435,70	126,60	189,40	55,60	371,60
NH Liên doanh	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	-	0,70	-	0,70	-	-	-	-
CN NH nước ngoài	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	-	3,50	58,30	61,80	-	-	-	-
Các TCTD khác	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	<i>N/A</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>2. Phân theo thời hạn</i>												
Dưới 1 năm	-	-	-	-	482,90	801,10	409,70	1.693,70	744,60	159,20	3.614,40	4.518,30
Từ 1- 5 năm	164,18	4.611,53	470,43	5.246,14	277,30	1.141,90	348,70	1.767,90	257,10	269,70	40,40	567,10
Trên 5 năm	3,00	15,22	184,47	202,69	69,60	175,10	413,00	657,70	-	28,00	128,80	156,80

III. Dư nợ cho vay	171,33	5.040,76	1.375,79	6.587,88	937,90	2.243,10	1.947,30	5.128,30	947,90	623,70	437,50	2.009,10
<i>1. Phân theo loại hình</i>												
NHTM Quốc doanh	N/A	N/A	N/A	N/A	856,60	1.006,10	1.661,40	3.524,10	573,80	311,00	382,20	1.267,00
NHTM Cổ phần	N/A	N/A	N/A	N/A	81,30	1.227,20	230,80	1.539,30	374,10	312,70	55,30	742,10
NH Liên doanh	N/A	N/A	N/A	N/A	-	9,80	-	9,80	-	-	-	-
CN NH nước ngoài	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	55,10	55,10	-	-	-	-
Các TCTD khác	N/A	N/A	N/A	N/A	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>2. Phân theo thời hạn</i>												
Dưới 1 năm	-	-	-	-	549,00	725,40	382,50	1.656,90	397,90	172,80	47,20	617,90
Từ 1- 5 năm	168,33	5.027,87	800,62	5.996,82	321,90	1.316,50	878,00	2.516,40	550,00	416,60	252,10	1.218,70
Trên 5 năm	3,00	12,88	575,17	591,05	67,00	201,20	686,80	955,00	-	34,30	138,20	172,50
IV. Nợ xấu	-	26,35	-	26,35	-	35,30	4,50	39,80	-	14,00	2,10	16,10
Tỷ lệ nợ xấu/tổng dư nợ cho vay BDS	-	0,01	-	-	-	0,02	0,01	0,01	-	0,02	0,01	0,03
V. Tổng dư nợ có bảo đảm bằng TS	N/A	N/A	N/A	N/A	279,50	1.517,50	1.898,70	3.695,70	873,90	516,50	425,70	1.816,10

Ghi chú: N/A: Không có số liệu; -: số liệu có giá trị bằng 0.

Nguồn: [25].

Theo số liệu báo cáo của NHNN Chi nhánh Hà Nội, tỷ trọng dư nợ cho vay nhà ở có xu hướng giảm (nếu năm 2004 tăng 30,07% so với năm 2003 thì năm 2005 chỉ bằng 98,33% so với dư nợ của năm 2003, và năm 2006 là 125,13%). Trong khi đó số dự án ký kết Hợp đồng tín dụng giảm còn 53,21% vào năm 2006 khi so sánh với năm 2003 (năm 2004 tăng 11,98%, năm 2005 tăng 35,18%) (xem **Bảng 2.8**).

2.3.3.3. Tình hình hoạt động cho vay vốn đối với nhà ở của các TCTD

(1) Tính không tương đồng về vốn huy động và vốn cho vay

Đa số tiền huy động vốn của các NHTM trên địa bàn đô thị Hà Nội là từ dân cư, thời gian huy động vốn chủ yếu là ngắn hạn. Trong khi các khoản vay đối với nhà ở thường là trung hoặc dài hạn (trên 12 tháng). Điều này là một khó khăn cho các Ngân hàng trong việc cho vay nhà ở. Theo ước tính, tỷ lệ cho vay trung, dài hạn đang chiếm 40% tổng dư nợ của các NHTM, trong khi 80% tổng vốn huy động của Ngân hàng là vốn ngắn hạn.

Tính ổn định định của các nguồn vốn trung dài hạn là cơ sở cho các Ngân hàng tài trợ cho các khoản vay trung và dài hạn. Theo số liệu điều tra về tính tương đồng giữa vốn huy động và vốn cho vay nhà ở của Ngân hàng quốc doanh và Ngân hàng TMCP: mức độ vốn huy động của khối quốc doanh cao hơn khối TMCP (5,08/7 so với 4,54/7).

(2) Các yêu cầu khắt khe về tài sản thế chấp

Theo từng giai đoạn mà tỷ lệ cho vay trên tài sản thế chấp đối với người vay cao hay thấp. Tỷ lệ này phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố: nhu cầu của người vay, tài sản bảo đảm, các điều kiện khác. Trước đây tỷ lệ này thường dao động khoảng 70% trên trị giá tài sản thế chấp. Nhưng hiện nay, do các quy định của NHNN có thay đổi, do sự cạnh tranh giữa các Ngân hàng nên những người có nhu cầu vốn có thể vay được cao hơn tỷ lệ nêu trên.

Tuy nhiên, việc định giá của các TCTD thường chỉ bằng 60- 70% giá trị thị trường của tài sản thế chấp và không thống nhất giữa các Ngân hàng. Có Ngân hàng sử dụng khung giá (vốn đã không phản ánh giá trị thị trường thật sự) của UBND TP để làm căn cứ định giá, có một số Ngân hàng sử dụng giá bình quân giữa giá quy định nêu trên và giá được chào bán bình quân trên các phương tiện thông tin đại chúng. Vấn đề hiện nay là đang thiếu một cơ quan có chức năng định giá tài sản có tín nhiệm để các TCTD có thể tham khảo ý kiến trong việc định giá tài sản bảo đảm cho khoản vay. Số liệu thống kê về mức độ khó khăn khi vay vốn tại **Bảng 2.9** cho thấy tài sản thế chấp là một trong những yếu tố rất quan trọng.

Bảng 2.9 Mức độ khó khăn khi vay vốn trên địa bàn đô thị Hà Nội

Đơn vị tính: hộ, %

Chỉ tiêu	Số hộ trả lời	Mức độ khó khăn							
		Không khó		Ít khó		Tương đối khó		Rất khó	
		Số	Tỷ lệ	Số	Tỷ lệ	Số	Tỷ lệ	Số	Tỷ lệ
		hộ	%	hộ	%	hộ	%	hộ	%
TCTD cho vay không đủ vốn	11	5	45.5	1	9.1	4	36.4	1	9.1
Phong cách và trình độ thẩm định vốn vay của TCTD	11	3	27.3	3	27.3	4	36.4	1	9.1
Tài sản thế chấp	12	1	8.3	2	16.7	8	66.7	1	8.3
Tài sản công chứng	11	2	18.2	3	27.3	5	45.5	1	9.1
Thủ tục đăng ký GDBĐ	10	2	20.0	6	60.0	2	20.0		
LS quá cao so với lợi nhuận dự án	13	3	23.1	2	15.4	4	30.8	4	30.8
Thời hạn vay vốn	13	1	7.7	1	7.7	8	61.5	3	23.1
Tổng cộng	81	17	21.0	18	22.2	35	43.2	11	13.6

Nguồn: Số liệu điều tra Viện nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương về chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam, 9/2005 ([2]).

Như đã phân tích ở trên, các Ngân hàng ngoài việc loại trừ tỷ lệ nhất định từ giá trị thị trường của tài sản bảo đảm để tính giá trị của tài sản bảo đảm (giá trị biên) còn yêu cầu tài sản thế chấp phải được đăng ký trong hệ thống đăng

ký quốc gia. Mặt khác số NHTM cho vay không cần “sổ đỏ” cũng chưa nhiều, hoạt động này thậm chí cũng khác nhau giữa các đơn vị trong cùng một Ngân hàng (đến 39,3% ý kiến của cán bộ Ngân hàng được hỏi cho rằng không cần “sổ đỏ” cũng vay vốn được tại Ngân hàng nơi họ làm việc).

Bảng 2.10 Tổng trị giá tài sản bảo đảm của các TCTD trên địa bàn đô thị Hà Nội trong lĩnh vực cho vay nhà ở năm 2006

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng Trị giá
Tổng trị giá tài sản bảo đảm	8.573,2
Thế chấp bằng giá trị QSD đất	848,5
Thế chấp bằng giá trị QSD đất và tài sản gắn liền trên đất	3.319,3
Thế chấp bằng tài sản gắn liền trên đất	645,6
Thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai	799,1
Bảo đảm bằng tài sản khác	2.960,7

Nguồn: [25].

Số liệu tại **Bảng 2.10** thể hiện các tài sản thế chấp trong lĩnh vực cho vay bất động sản trên địa bàn đô thị Hà Nội năm 2006. Số liệu này cho thấy tài sản chủ yếu là thế chấp bằng giá trị QSD đất và QSH tài sản trên đất (38,72%), tài sản hình thành từ vốn vay chỉ chiếm 9,32% so với tổng số. Số liệu này cùng với số liệu về dư nợ cho vay tại **Bảng 2.8** cho thấy doanh số cho vay nhà ở trên tài sản bảo đảm là 61,15% (trong khi tỷ trọng dư nợ vay thế chấp trên tài sản bảo đảm chỉ bằng 23,43%). Như vậy, hiện tại người vay vẫn chủ yếu dùng một tài sản sẵn có để thế chấp vay vốn, thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay vẫn chưa cao, tỷ lệ cho vay trên tài sản thế chấp nhìn chung vẫn thấp.

(3) Lãi suất cho vay có xu hướng tăng cao

Mức lãi suất các Ngân hàng áp dụng hiện nay thường dựa trên lãi suất huy động tiền gửi từng thời kỳ cộng với một biên độ nhất định và điều chỉnh từ một đến hai lần một năm theo sự biến động của lãi suất tiền gửi.

Mặc dù Bộ luật dân sự năm 2005 đã quy định “lãi suất vay trong các hợp đồng vay tài sản, bao gồm cả các hợp đồng tín dụng do các bên thoả thuận nhưng không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản do NHNN công bố đối với loại cho vay tương ứng”. Theo quy định hiện hành, NHNN công bố lãi suất cơ bản theo định kỳ hàng tháng, do đó, mức trần lãi suất cho vay tối đa của các TCTD cũng thay đổi tương ứng theo từng tháng. Từ tháng 1 đến tháng 9.2006, NHNN công bố mức lãi suất cơ bản khoảng 8,25%/năm. Như vậy, mức lãi suất vay trong các hợp đồng tín dụng cũng sẽ không được phép vượt quá 150% mức lãi suất cơ bản trên tức khoảng 12,375%/năm.[95]

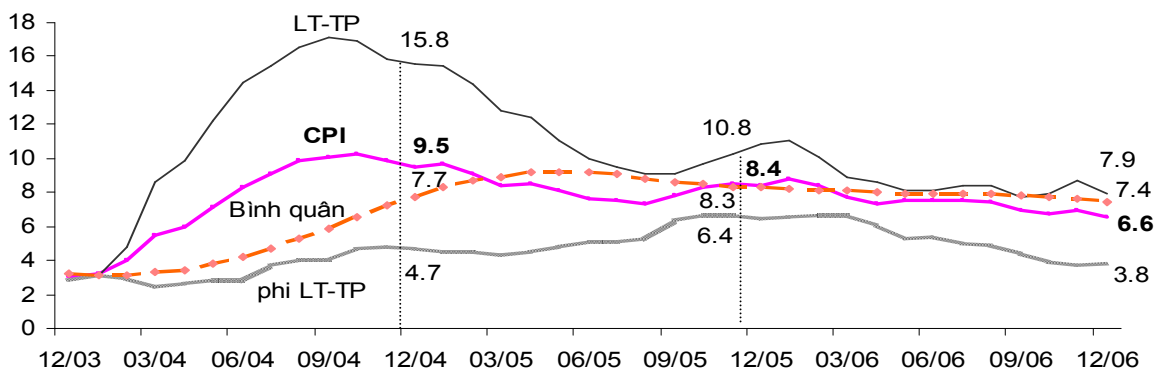
Trên thực tế, các Ngân hàng sẽ cố định lãi suất cho vay bằng tiền VNĐ năm đầu tiên và từ năm thứ hai trở đi thì lãi suất cho vay được tính bằng cách lấy lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (một số Ngân hàng áp dụng lãi suất huy động 24 tháng là lãi suất cơ sở) cộng với 0,3- 0,5%/tháng. Theo cách tính trên số tiền lãi các hộ gia đình trả sẽ giảm dần khi dư nợ giảm (lãi suất chỉ tính trên dư nợ gốc). Các Ngân hàng thường huy động tiền gửi kỳ hạn 12 tháng khoảng 0,68- 0,7%/tháng nhưng khi đi vay trên 12 tháng thì phải chịu lãi suất vay từ 1- 1,3%/tháng (tương đương 12,0- 15,6%/năm).[6]

Trong điều kiện cạnh tranh hiện nay giữa các NHTM liên tục tăng lãi suất huy động vốn thì dẫn đến việc lãi suất cho vay vốn ngày càng cao. Theo thống kê trong 10 tháng đầu năm 2006 lãi suất huy động tăng bình quân 0,08%/tháng ở hầu hết các kỳ hạn (trong khi lãi suất đầu ra tăng không đáng kể). Lãi suất huy động bình quân ở các NHTM quốc doanh là 0,72%/tháng (tương đương 8,64%/năm, trong khi lãi suất cho vay của các NHTM quốc doanh phổ biến ở mức 0,95%/tháng (tương đương 11,4%/năm)). Mức chênh lệch lãi suất 0,23%.[47]

Để tính toán mức lãi suất danh nghĩa, tỷ lệ lạm phát thực có thể được trừ để tính mức lãi suất thực chấp. Hơn thế nữa, khi so sánh lãi suất thực chấp với lãi

suất cơ sở để cấp mức lãi suất đầu tiên cho những người đi vay. Các thị trường vốn đều phụ thuộc vào xu hướng kinh tế cũng như phụ thuộc vào lạm phát thường dẫn đến mức lãi suất thực dương (thường 3%) và biên độ dương trong khi so sánh với lãi suất cơ bản. Số liệu tại **Đồ thị 2.10** cho thấy, lạm phát trung bình của Việt Nam thời kỳ 2002- 2005 là 6,6%/năm. Tính từ năm 2004 lạm phát có xu hướng giảm dần, nếu như năm 2004 tỷ lệ lạm phát là 9,5% thì đến năm 2006 là 6,6%. Như vậy khi so sánh tỷ lệ lạm với lãi suất ta có thể thấy lãi suất cho vay là một số dương, sau khi trừ đi lạm phát thì mức lãi suất thực là 4,8%/năm (= 11,4% - 6,6%).

Đồ thị 2.10 Diễn biến lạm phát năm 2003 - 2006



* *LT-TP: Lương thực thực phẩm*

Nguồn: Ngân hàng nhà nước Việt Nam, [102].

Do lãi suất khi vay trung dài hạn chủ yếu là lãi suất biến đổi. Lãi suất này có xu hướng biến động tăng dần trong khi thu nhập của các hộ gia đình không tăng lên tương ứng. Mặt khác, cùng với sự tăng lương là sự biến động trong giá cả hàng tiêu dùng tăng cao khiến trong tỷ trọng thu nhập dùng cho lương thực thực phẩm cao hơn, điều này sẽ gây khó khăn hơn cho các hộ gia đình trong việc trả nợ Ngân hàng.

Số liệu tại **Bảng 2.11** cho thấy từ năm 2003 đến 2006, mặt hàng lương thực không ổn định trong khi thực phẩm có xu hướng giảm. Cùng với lương thực thực phẩm chỉ số giá nhà ở và vật liệu xây dựng có xu hướng ổn định.

Bảng 2.11 Diễn biến lạm phát, nhóm hàng lương thực thực phẩm và nhà ở vật liệu xây dựng năm 2003- 2006

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: %			
	Năm: 2003	2004	2005	2006
CPI	3,0	9,5	8,4	6,6
Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	2,8	15,6	10,8	7,9
<i>Trong đó:</i> Lương thực	2,9	14,3	7,8	14,1
Thực phẩm	2,9	17,1	12,0	5,5
Nhà ở vật liệu xây dựng	4,1	7,4	9,8	5,9

Nguồn: Ngân hàng nhà nước Việt Nam, [102].

(4) Trị giá khoản vay tăng và thời hạn trả nợ ngắn so với nhu cầu

Trị giá khoản vay và kỳ hạn trả nợ được quyết định dựa trên nhu cầu của người vay và khả năng của các TCTD. Thông thường một khoản vay đầu tư nhà ở là trung hoặc dài hạn và có trị giá lớn hơn nhiều lần so với thu nhập của hộ gia đình. Danh mục tín dụng nhà ở đo lường dư nợ của các khoản vay thế chấp như là một tỷ lệ phần trăm của danh mục tín dụng. Danh mục tín dụng khác nhau tại mỗi NHTM nhưng hiện tại số lượng các khoản vay này không nhiều do chưa có Ngân hàng nào tập trung cho vay đầu tư, phát triển nhà ở. Số liệu **Bảng 2.12** cho biết về dư nợ cho vay liên quan đến mua, sửa chữa nhà ở trong năm 2006 tại NHTM Cổ phần Nhà Hà Nội (HABUBANK)- một trong những Ngân hàng hoạt động cho vay trong lĩnh vực nhà ở từ năm 1996.

Bảng 2.12 Cho vay nhà ở tại NHTM CP Nhà Hà Nội năm 2006.

Chỉ tiêu	Mua nhà	Sửa chữa nhà ở	Tổng số
Dư nợ cho vay (triệu đồng)	121.581,12	18.689,86	140.270,98
Tỷ trọng cho vay (%)	86,68	13,32	100,00
Tỷ trọng trên tổng dư nợ cho vay cá nhân, hộ gia đình (%)	15,79	1,67	10,69

Nguồn: [76].

Đa số các người đi vay nêu trên là các cá nhân, hộ gia đình có nhu cầu cải thiện, sửa chữa và nâng cấp nhà ở. Số liệu cho vay nhà ở tại HABUBANK cho thấy khoảng 11% trong tổng dư nợ là các hộ gia đình, cá nhân vay vốn. Số liệu về khoản vay trung bình cho thấy đây là những người có thu nhập cao, nhưng hiện tại một số Ngân hàng đã có sự chuyển dịch cho vay sang đối với các hộ gia đình có mức thu nhập trung bình. Điều này có thể phản ánh thông qua trị giá khoản vay trung bình năm 2006 tại HABUBANK là khoảng 1.350,9 triệu đồng đối với vay mua nhà và 142,7 triệu đồng với vay để sửa chữa nhà ở.[76]

Thời gian trả nợ hay nói cách khác là thời hạn cho vay của các TCTD thường rất ngắn so với nhu cầu của các hộ gia đình (trước đây tối đa là 7 năm). Trong thời gian gần đây một số NHTM đã nới lỏng thời gian cho vay, có thể kéo dài từ 15 đến 20 năm. Chẳng hạn như Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) thời hạn cho vay của Ngân hàng này đến 10 năm, chủ yếu dựa vào thế chấp (số lượng tài sản thế chấp có giấy tờ hợp lệ qua Ngân hàng là 70% đất và 5% nhà). Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín (SACOMBANK) thí điểm cho khách hàng vay tiền mua nhà trả góp với thời hạn vay lên đến 20 năm. Ngân hàng TMCP Kỹ thương (TECHCOMBANK) có sản phẩm “Gia đình trẻ- Cùng bạn tạo dựng cuộc sống tiện nghi từ ngày hôm nay” cho các cặp vợ chồng trẻ vay tối đa lên đến 800 triệu đồng, thời gian vay dài- 15 năm và phương thức trả được tính theo kiểu giảm áp lực (1/4 thời gian đầu chỉ phải trả 15% tiền gốc, lãi suất được xác định trên lãi suất tiết kiệm thường niên 12 tháng cộng biên độ tối thiểu 0,3%/tháng.[5], [2, tr. 148- 149]

(5) Thu hồi vốn trong cho vay nhà ở thông qua phát mại tài sản thế chấp rất khó khăn

Ngoài việc cho vay, thu hồi đủ gốc và lãi tiền vay cũng đóng một vai trò rất quan trọng. Hiện nay, tỷ lệ trung bình nợ quá hạn tại các Ngân hàng dao

động khoảng 1- 3%. Riêng trong lĩnh vực cho vay nhà ở, theo thống kê của Chi nhánh NHNN TP Hà Nội, tỷ lệ nợ xấu năm 2006 khoảng 14 tỷ (giảm 59,55% so với năm 2005), tương đương 2,3% dư nợ (các chỉ tiêu cụ thể được trình bày tại **Bảng 2.13**). Số liệu này cho thấy, chiếm tỷ trọng cao trong nợ xấu (không có khả năng thu hồi) là lĩnh vực cho vay sửa chữa, mua nhà (đây là lĩnh vực vay chủ yếu của các cá nhân, hộ gia đình).

Bảng 2.13 Nợ xấu trong cho vay nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng			
	Xây nhà để bán	Sửa chữa, mua nhà	Bất động sản khác	Tổng số
Nợ xấu (khó có khả năng thu hồi)	-	<u>14,0</u>	2,1	16,1
Tỷ lệ nợ xấu/tổng dư nợ cho vay BĐS	-	<u>2,3%</u>	0,5%	2,7%

Nguồn: [25].

Ở Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng, việc thu hồi tài sản để bù đắp khoản nợ thường gặp nhiều khó khăn. Trên thực tế, khi các TCTD kiện người vay ra tòa khi không trả được nợ thì thời gian thụ lý hồ sơ và xét xử tốn khá nhiều thời gian, nhiều trường hợp kéo dài từ 3 tháng đến hơn 2 năm. Mặc dù đã được tòa phán quyết đồng ý nhưng việc thu hồi tài sản để thế nợ, phát mại tài sản lại phụ thuộc vào cơ quan thi hành án. Hoạt động của cơ quan này chưa thực sự hiệu quả. Theo thống kê chung của thi hành án dân sự, số lượng án phải thụ lý hàng năm của toàn khối thi hành án ngày càng tăng nhưng tỷ lệ giải quyết chưa cao. Có đơn vị tỷ lệ án giải quyết xong chưa đạt yêu cầu (dưới 50%) như thi hành án dân sự quận Tây Hồ chỉ đạt 37% trong khi số thụ lý mới năm 2006 tính đến 30/6 là 432 việc, số án không có điều kiện là 340 việc, chiếm tỷ lệ 29,3%. Một số đơn vị tỷ lệ án giải quyết xong đạt cao nhưng số án không có điều kiện thi hành cũng rất lớn như thi hành án dân sự quận Thanh Xuân (51,79%), Đống Đa (65,7%), Hoàn Kiếm (73,8%).[51]

2.4. Thực trạng chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

2.4.1. Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Cải thiện chỗ ở là một trong những yêu cầu cấp bách nhất trong việc nâng cao đời sống nhân dân, tạo điều kiện để phát triển nguồn lực con người và cũng là một biểu hiện cụ thể các thành tựu đã đạt được trong quá trình phát triển kinh tế xã hội, thực hiện mục tiêu “Dân giàu, Nước mạnh, Xã hội công bằng, dân chủ, văn minh”. Hiện nay, Nhà nước nói chung và TP Hà Nội nói riêng đã có những biện pháp cụ thể để có tác động tích cực bảo đảm cung cấp vốn cho lĩnh vực nhà ở trên địa bàn đô thị như: (i) Hình thành nhiều kênh huy động dài hạn như huy động từ ngân sách, thành lập các quỹ bảo hiểm đầu tư, thu hút nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài và vốn ODA; (ii) Khuyến khích phát triển TTCK và trái phiếu, Chính phủ và Bộ tài chính đã lên kế hoạch để huy động vốn trên thị trường vốn quốc tế; (iii) Đồng thời với việc phát triển TTCK, Nhà nước cũng quan tâm phát triển thị trường bảo hiểm, đa dạng hóa các sản phẩm bảo hiểm nhất là các sản phẩm liên quan đến nhà ở của các công ty bảo hiểm, bảo đảm khả năng cho các công ty tham gia bảo hiểm thế chấp và đầu tư vào trái phiếu thế chấp dài hạn. Bảo hiểm Việt Nam đang triển khai bảo hiểm người vay với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TechcomBank) và năm 2006 Bộ tài chính đã phê chuẩn một số sản phẩm của Công ty bảo hiểm Prévoir (Pháp) triển khai các sản phẩm bảo hiểm người vay tại các TCTD như SacomBank và HabuBank.

Ngoài ra, nhiều cơ chế chính sách đã được Chính phủ và TP Hà Nội ban hành liên quan đến đất đai, nhà ở, thị trường bất động sản, tài chính tín dụng, GDBĐ, thế chấp tài sản... Các văn bản này là một cơ sở quan trọng trong việc hoàn thiện thị trường tài chính nhà ở.

2.4.1.1. Chính sách tác động đến việc tạo lập vốn cho tài chính nhà ở

Thị trường vốn chưa phát triển, đặc biệt là thiếu một nguồn vốn dài hạn cho phát triển nhà ở mặc dù nhà nước đã cho phép phát hành trái phiếu để huy động vốn. Trong các văn bản của mình Nhà nước đã có quy định “trái phiếu có bảo đảm”, đây là loại “trái phiếu được bảo đảm thanh toán toàn bộ hoặc một phần gốc, lãi khi đến hạn bằng tài sản của tổ chức phát hành hoặc bên thứ ba hoặc bảo lãnh thanh toán của tổ chức tài chính, tín dụng” [31; khoản 4, Điều 2]. Nhưng chưa có hướng dẫn cụ thể nào đối với trái phiếu thế chấp, các văn bản về chứng khoán chủ yếu hướng dẫn các hoạt động về phát hành, đầu tư chứng khoán của các doanh nghiệp.[85], [31]

Cùng với việc quy định các hình thức huy động vốn trên TTCK, Nhà nước đã khuyến khích huy động nguồn vốn tiết kiệm trong dân cư và sự tham gia của các tổ chức tài chính phi Ngân hàng trong hoạt động huy động vốn tiết kiệm. “Nhà nước có chính sách động viên các nguồn lực trong nước là chính và tranh thủ tối đa nguồn lực ngoài nước; mở rộng đầu tư tín dụng, góp phần giải phóng mọi năng lực sản xuất, phát huy mọi tiềm năng của các thành phần kinh tế”..”nâng cao đời sống của nhân dân” [90; Điều 5], “Ngân hàng được nhận tiền gửi của tổ chức, cá nhân và các TCTD khác” và “TCTD phi Ngân hàng được nhận tiền gửi có kỳ hạn từ một năm trở lên của tổ chức, cá nhân theo quy định của NHNN” [91; Điều 11].

Chính sách tiết kiệm của NHNN hiện nay căn cứ trên nguyên tắc thị trường. Việc huy động tiết kiệm được khuyến khích thông qua chênh lệch lãi suất, các Ngân hàng được tự do đặt mức lãi suất của họ đối với các khoản tiền gửi. Từ ngày 1/6/2002, Thống đốc NHNN quyết định điều hành lãi suất cho vay bằng VNĐ của các TCTD từ lãi suất cơ bản cộng (+) biên độ sang lãi suất cho vay thỏa thuận. Tuy nhiên, hàng tháng NHNN vẫn công bố lãi suất cơ bản để các TCTD tham khảo.

NHNN định hướng nguồn huy động thông qua quy định tỷ lệ dự trữ bắt buộc đối với tiền gửi áp dụng với các TCTD: với NHTM có tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng là 5% trên tổng số dư tiền gửi dự trữ bắt buộc đối với VNĐ và 8% đối với USD; với tiền gửi có kỳ hạn từ 12 tháng đến dưới 24 tháng là 2% đối với VNĐ và USD [75]. Việc quy định tỷ lệ dự phòng đối với kỳ hạn dưới 12 tháng và tiền USD nhằm mục tiêu khuyến khích các Ngân hàng huy động nguồn vốn dài hạn và hạn chế tình trạng đô la hoá nền kinh tế. **Bảng 2.14** dưới đây cho biết một số quy định của NHNN về tiền gửi đối với các TCTD trong năm 2005 và 2006.

Bảng 2.14 Điều hành chính sách tiền tệ của NHNN năm 2005- 2006

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: %	
	Năm 2005	Năm 2006
Dự trữ bắt buộc	5,0 – 8,0	5,0 – 8,0
< 12 tháng	2,0	2,0
12- 24 tháng	12,0	5,5
Lãi suất tiền gửi dự trữ bắt buộc	0 – 1,2	0 – 1,2
Lãi suất cơ bản	8,25	8,25
Lãi suất tái cấp vốn	6,5	6,5
Lãi suất chiết khấu	4,5	4,5
LS tiền gửi USD của pháp nhân tại TCTD (tối đa)	0,5 – 1,2	0,5 – 1,2

Nguồn: Ngân hàng nhà nước Việt Nam, [102].

Ngoài nguồn vốn huy động từ kênh chính thức, các nguồn vốn phi chính thức được bước đầu công nhận. Trong các nguồn vốn phi chính thức, họ/hụi khá phổ biến. “Họ” xuất phát từ chữ “họ hàng” là dạng tiết kiệm phi chính thức từ nhóm 5- 20 người (các nhóm hoạt động độc lập và tách riêng khỏi các nhóm khác). “Hụi” phổ biến ở Miền Bắc (“hụi”, cách gọi khác của họ, phổ biến ở Miền Nam) do một nhóm nhỏ lập nên. Các thành viên huy động tiết

kiệm và cung cấp các khoản vay trong nội bộ nhóm. Quyết định về lãi suất, thành hội và số khoản hoặc do các thành viên cùng quyết định, do quá trình bốc họ hoặc do người tổ chức của nhóm. Nhà nước cho phép chơi hội, họ nhưng cấm hình thức cho vay nặng lãi, lừa đảo, lạm dụng tín nhiệm hoặc các hành vi trái pháp luật khác để chiếm đoạt tài sản của người khác... Theo Nghị định số 144/2006/NĐ-CP, phần họ là số tiền hoặc tài sản khác đã được xác định theo thỏa thuận mà thành viên phải góp trong mỗi kỳ mở họ. Phần họ phải là tài sản có thể giao dịch được; hình thức họ bao gồm họ không có lãi và họ có lãi. Họ có lãi bao gồm họ đầu thảo và họ hưởng hoa hồng... Tùy theo từng loại họ, những người tham gia họ có thể thỏa thuận về các nội dung sau đây: chủ họ, số người tham gia, phần họ, kỳ mở họ, thể thức góp họ và lĩnh họ, quyền và nghĩa vụ của những người tham gia họ, trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ, việc chuyển giao phần họ, việc ra khỏi họ, chấm dứt họ và các nội dung khác... Chủ họ phải lập và giữ sổ họ. Trong trường hợp họ không có chủ họ thì những người tham gia họ ủy quyền cho một thành viên lập và giữ sổ họ... Nếu có tranh chấp về họ hoặc phát sinh từ họ thì tranh chấp đó được giải quyết bằng thương lượng, hòa giải hoặc giải quyết tại tòa án.[36]

Thêm vào đó, Hà Nội còn có chủ trương riêng đối với các nguồn vốn ngân sách để đầu tư xây dựng và đặt hàng mua nhà tái định cư. TP uỷ thác cho Quỹ Đầu tư Phát triển TP (Quỹ ĐTPT) thu từ nguồn bán nhà tái định cư, một phần tiền bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước, tiền thu đấu giá QSD đất, từ vốn đầu tư XDCB của Ngân sách Thành phố và nguồn ứng vốn nhàn rỗi của Kho bạc Nhà nước cho việc xây dựng nhà tái định cư trong dự toán hàng năm được UBND TP quyết định. UBND TP giao cho Quỹ ĐTPT thực hiện thanh toán đặt hàng mua nhà hoặc mua nhà, thanh toán vốn, tổng hợp, theo dõi quỹ nhà (về mặt số lượng và giá trị) do TP đã đầu tư xây dựng và đặt hàng, mua nhà phục vụ tái định cư, thu tiền bán nhà tái định cư...[123]

Mặc dù tồn tại một lượng vốn rất lớn trong dân cư (thông qua việc tích trữ vàng, đất đai) nhưng các chính sách của Nhà nước vẫn chưa có tác động thực sự để thu hút các nguồn vốn này. Việc huy động vốn chủ yếu dựa vào các Ngân hàng. Trong khi các quỹ hưu trí, các quỹ bảo hiểm và các tổ chức đầu tư dài hạn Nhà nước vẫn chưa có một cơ chế chính sách thiết thực để huy động các nguồn vốn tiềm năng này.

2.4.1.2. Chính sách tác động đến phân phối vốn trong tài chính nhà ở

Bảng 2.15 Ý kiến về mức độ đánh giá chính sách thúc đẩy đầu tư bất động sản trên địa bàn đô thị Hà Nội

Đơn vị tính: hộ, %

Chỉ tiêu	Số hộ điều tra	Mức độ đánh giá							
		Kim hãm		Ít thúc đẩy		Thúc đẩy bình thường		Thúc đẩy mạnh	
		Số	Tỷ lệ	Số	Tỷ lệ	Số hộ	Tỷ lệ	Số hộ	Tỷ lệ
		hộ	lệ	hộ	lệ			hộ	lệ
Chính sách đất đai	46	6	13.0	14	30.4	23	50.0	3	6.5
Chính sách xây dựng	46	4	8.7	11	23.9	24	52.2	7	15.2
Chính sách tài chính	43			21	48.8	21	48.8	1	2.3
Chính sách tín dụng	42	1	2.4	15	35.7	20	47.6	6	14.3
Tổng cộng	177	11	6.2	61	34.5	88	49.7	17	9.6

Nguồn: Số liệu điều tra Viện nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương về chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam, 9/2005 ([2]).

Chính sách tác động một cách trực tiếp và chủ yếu đến đối tượng sử dụng vốn và cho vay trong tài chính nhà ở là chính sách liên quan đến tín dụng và định giá tài sản thế chấp. Những số liệu tại **Bảng 2.15** cho thấy các chính sách của Nhà nước ảnh hưởng rất lớn đến người đi vay và người cho vay. Người cho vay phụ thuộc vào xu hướng giá cả khi giá cả tăng thông qua đề xuất về vốn dẫn đến nhu cầu mua nhà tăng. Khi giá nhà ở hoặc tỷ lệ vốn huy động trên thị trường giảm, dẫn đến sự sụt giảm của các khoản vay mới đối với những

người đi vay hiện tại. Trong khía cạnh này, hệ thống tài chính có thể gây nguy hiểm tính ổn định dài hạn của thị trường nhà ở.

Cơ chế tín dụng trên địa bàn đô thị Hà Nội được áp dụng bình đẳng đối với các loại hình doanh nghiệp và thành phần kinh tế, phù hợp với nguyên tắc của cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước, tiếp cận thông lệ quốc tế. NHNN đã xoá bỏ hoàn toàn trần lãi suất cho vay từ 31/5/2002 và theo quan điểm không can thiệp hành chính đối với việc cho vay của các TCTD. NHNN có các văn bản hướng dẫn về phương thức cho vay, điều kiện cho vay của TCTD đối với khách hàng, đưa ra các trường hợp không được cho vay, và quyền lợi và trách nhiệm của các TCTD cũng như của người vay.[69], [70]

Luật các TCTD không cho phép các TCTD được trực tiếp kinh doanh bất động sản, nhưng việc cho vay đối với bất động sản vẫn được mở rộng. TCTD xem xét và quyết định và tự chịu trách nhiệm về việc cho vay vốn. Mức cho vay do TCTD và khách hàng vay thoả thuận, phù hợp với mức vốn đầu tư và giá trị tài sản thế chấp. Thời hạn cho vay được xác định theo chu kỳ sản xuất kinh doanh, thời hạn thu hồi vốn của dự án đầu tư, khả năng trả nợ của khách hàng và nguồn vốn của TCTD. Lãi suất vay do hai bên thoả thuận. Đối với các dự án lớn vượt quá khả năng của một TCTD, thì các TCTD phối hợp đồng tài trợ. Việc cho vay thông thoáng với các thủ tục đơn giản và các TCTD tự chịu trách nhiệm của mình góp phần rất lớn trong việc phát triển thị trường thế chấp sơ cấp.

Hình thức tín dụng chính sách và tín dụng thương mại đã được tách bạch. Điều này thể hiện qua việc các NHTM quốc doanh đã và đang giảm cho vay các dự án trọng điểm theo chỉ đạo của Chính phủ, không tập trung vốn cho vay quá lớn đối với Tổng công ty 90, 91 để tăng khối lượng vốn cho vay khu vực nông thôn, doanh nghiệp vừa và nhỏ. Đồng thời, đa dạng hoá các đối tượng, ngành nghề, kể cả để vay đầu tư, kinh doanh bất động sản; chuyển việc

cho vay hộ nghèo và các đối tượng chính sách sang NH Chính sách Xã hội. NHNN yêu cầu các TCTD căn cứ vào khả năng tài chính và đặc điểm kinh doanh của mình để xác định, khống chế một tỷ lệ nhất định cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, còn lại các khoản vay phải có bảo đảm bằng tài sản để đảm bảo khả năng thu hồi nợ. Trước năm 2006, trong lĩnh vực nhà ở, NHNN đồng ý để các TCTD nhận GCN QSH nhà và QSD đất ở thế chấp vay vốn nhưng vốn tự có của người vay tham gia vào “dự án đầu tư hoặc phương án sản xuất kinh doanh, dịch vụ, đời sống... tối thiểu là 15% tổng mức vốn đầu tư...” [73]. Chính phủ đã dỡ bỏ quy định này vào cuối năm 2006. [42]

Trong quan hệ thế chấp Nhà nước đã cho phép các TCTD nhận tài sản hình thành trong tương lai để thế chấp. Nhưng việc triển khai gặp rất nhiều khó khăn do chưa có hướng dẫn cụ thể và cách hiểu khác nhau tại mỗi TCTD. Hiện tại cả người thế chấp, người vay và người cho vay chưa thể xác định được giá trị thực của tài sản thế chấp. Việc định giá tài sản thế chấp để cho vay không thống nhất tại các TCTD mặc dù Nhà nước có văn bản hướng dẫn xác định giá khá chi tiết (do văn bản này vẫn mang nhiều yếu tố chủ quan). Nhà nước đưa ra hai phương pháp xác định giá đất, trong đó phương pháp so sánh trực tiếp được xác định thông qua tiến hành phân tích các mức giá đất thực tế đã chuyển nhượng QSD đất trên thị trường của loại đất tương tự (loại đất, diện tích đất, thửa đất, hạng đất, loại đô thị, loại đường phố và vị trí) để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá; và phương pháp thu nhập là xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 1 năm tại NHTM Nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn... Trong khi đó, bằng các văn bản của mình Nhà nước lại quy định đất ở không được phép vượt 67,5 triệu đồng/m² tại đô thị, và 1.250.000

đồng/m² tại nông thôn... Đồng thời, đưa ra khung giá đất đối với từng loại đất, chẳng hạn khung giá đất ở tại đô thị như sau: loại đặc biệt (tối thiểu 1.500.000 đồng/m², tối đa 67.500.000 đồng), loại I (giá tối thiểu 400.000 đồng, giá tối đa 42.500.000 đồng), loại II (tối thiểu: 150.000 đồng, tối đa 30 triệu đồng), loại III (tối thiểu 120.000 đồng, tối đa 19.500.000 đồng), loại IV (tối thiểu 50.000 đồng, tối đa 13.350.000 đồng)...[39]

Trong việc định giá, các TCTD có thể tham khảo của một doanh nghiệp thẩm định giá nhưng nghiêm cấm các doanh nghiệp thẩm định giá thông đồng với đơn vị được thẩm định giá, dùng lợi ích vật chất, gây sức ép, mua chuộc đối với đơn vị được thẩm định giá nhằm làm sai lệch kết quả thẩm định giá, gợi ý hoặc nhận các lợi ích dưới bất kỳ hình thức nào ngoài giá dịch vụ thẩm định giá. Tại một thời điểm nhất định, thẩm định viên về giá chỉ được đăng ký hành nghề ở một doanh nghiệp thẩm định giá. Thẻ thẩm định viên về giá không được cho thuê, cho mượn...[40]

Trung tâm Thông tin Tín dụng (CIC) trực thuộc NHNN Việt Nam được thành lập từ năm 1993 trên cơ sở Trung tâm Phòng ngừa Rủi ro thuộc Chi nhánh NHNN TP Hồ Chí Minh thực hiện mục đích cung cấp các thông tin về người vay cho các TCTD. Chức năng chính của trung tâm là thu thập, xử lý và phân tích thông tin tín dụng của các khách hàng trong và ngoài nước. Nhưng hiện tại hệ thống này đang chú trọng nhiều hơn tới các doanh nghiệp. Trong khi những người có nhu cầu vay cải tạo nhà ở thường là các hộ gia đình. Trên thông tin này thông thường chỉ cung cấp về số tiền vay tại các TCTD, ngoài ra các thông tin khác không có nhiều hoặc có nhưng gần như không giúp ích gì nhiều cho các TCTD để thẩm định tín dụng cũng như quyết định cho vay.

Thông qua các quy định về tỷ lệ bảo đảm an toàn NHNN quản lý nhằm bảo đảm các TCTD hoạt động hiệu quả. Theo đó, TCTD, trừ quỹ tín dụng nhân dân cơ sở, phải duy trì các tỷ lệ bảo đảm an toàn sau đây:

- (i) Duy trì tỷ lệ an toàn vốn tối thiểu là 8% giữa vốn tự có so với tổng tài sản “Có” rủi ro;
- (ii) Giới hạn tín dụng đối với khách hàng, theo đó tổng dư nợ cho vay của TCTD đối với một khách hàng không được vượt quá 15% (đối với một nhóm khách hàng có liên quan không được vượt quá 50%) vốn tự có; tổng mức cho thuê tài chính đối với một khách hàng không được vượt quá 30% (đối với một nhóm khách hàng có liên quan không được vượt quá 80%) vốn tự có của công ty cho thuê tài chính. Trường hợp nhu cầu vốn của một khách hàng vượt quá tỷ lệ nêu trên hoặc khách hàng có nhu cầu huy động vốn từ nhiều nguồn thì các TCTD được phép cho vay hợp vốn;
- (iii) Tỷ lệ về khả năng chi trả: Thường xuyên đảm bảo tỷ lệ về khả năng chi trả đối với từng loại đồng tiền, vàng tối thiểu 25% giữa giá trị các tài sản “Có” có thể thanh toán ngay và các tài sản “Nợ” sẽ đến hạn thanh toán trong thời gian 1 tháng tiếp theo;
- (iv) Tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn là 40% đối với NHTM và 30% đối với TCTD khác; và
- (v) Giới hạn góp vốn, mua cổ phần: TCTD được dùng vốn điều lệ và quỹ dự trữ để đầu tư vào các doanh nghiệp, quỹ đầu tư, đầu tư dự án và vào các TCTD khác dưới các hình thức góp vốn đầu tư, liên doanh, mua cổ phần nhưng mức đầu tư vào một khoản đầu tư của TCTD tối đa không được vượt quá 11% vốn điều lệ của doanh nghiệp, quỹ đầu tư hoặc 11% giá trị dự án đầu tư; tổng mức đầu tư trong tất cả các khoản đầu tư của TCTD không được vượt quá 40% vốn điều lệ và quỹ dự trữ của TCTD.[71]

NHNN quy định tỷ lệ phân loại nợ, trích lập và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro tín dụng trong hoạt động Ngân hàng. Theo quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN nợ tại các TCTD được chia thành 5 nhóm và được trích lập dự phòng theo tính chất của khoản vay theo các mức 0% (nhóm 1- Nợ đủ

tiêu chuẩn), 5% (nhóm 2- Nợ cần chú ý), 20% (nhóm 3- Nợ dưới tiêu chuẩn), 50% (nhóm 4- Nợ nghi ngờ), và 100% (nhóm 5- Nợ có khả năng mất vốn). Ngoài 5 nhóm nợ trên, TCTD còn phải trích lập và duy trì dự phòng chung bằng 0,75% tổng giá trị của các khoản nợ từ nhóm 1 đến nhóm 4. Việc trích lập dự phòng cụ thể được tính sau khi đã loại trừ theo một tỷ lệ nhất định theo tính chất của tài sản bảo đảm (trong đó bất động sản được tính tỷ lệ là 50% giá trị của tài sản trong việc chiết trừ).[72]

Riêng tại địa bàn Hà Nội, các doanh nghiệp nhà nước được hỗ trợ một phần lãi suất tiền vay khi thực hiện dự án đầu tư mới, đầu tư chiều sâu, mở rộng và những doanh nghiệp có dự án đầu tư xây dựng hạ tầng cụm, khu công nghiệp vừa và nhỏ, các dự án xây dựng nhà chung cư bán cho người có thu nhập thấp hoặc xây dựng nhà tái định cư phục vụ cho công tác di dân giải phóng mặt bằng. Điều kiện để được xem xét hỗ trợ một phần lãi suất tiền vay phải là các doanh nghiệp được thành lập theo Quyết định của UBND TP, không nằm trong diện tổ chức, sắp xếp lại hoặc chuyển đổi sở hữu (cổ phần hóa, bán, khoán cho thuê hoặc giao doanh nghiệp) sử dụng nguồn vốn vay của các TCTD theo lãi suất cao hơn lãi suất cố định.[118], [119], [120]

Như vậy, các chính sách của Nhà nước nói trên đã tác động một cách tích cực trong phân phối nguồn vốn cho tài chính nhà ở. Các quy định này đã tạo điều kiện cho các TCTD chủ động trong hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, đồng thời với các cơ chế tín dụng, để tạo điều kiện tốt hơn trong việc phân phối vốn các chính sách của Nhà nước còn tác động đến việc thế chấp tài sản và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp.

2.4.1.3. Chính sách thế chấp tài sản và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp

Nhà ở luôn luôn gắn liền với đất ở, Nhà nước công nhận QSH nhà ở bao giờ cũng công nhận QSD đất ở. Chính sách đất đai quy định “đất đai thuộc sở

hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý” [87; Điều 5]. Nhà nước là người chiếm hữu đất đai một cách tuyệt đối và không điều kiện, không thời hạn. Tuy nhiên Nhà nước cho phép người sử dụng được quyền chiếm hữu trên những khu đất, thửa đất cụ thể với thời gian hạn chế (có thể là lâu dài nhưng không phải là vĩnh viễn). Sự chiếm hữu này để đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích được giao theo quy hoạch. Luật đất đai năm 2003 ban hành ngày 26/11/2003 có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2004 đã tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho QSD đất, thế chấp, bảo lãnh bằng QSD đất. Luật Đất đai quy định sẽ giảm hoặc bỏ một số điều kiện bắt buộc khi thực hiện các quyền này đồng thời quy định cụ thể trình tự, thủ tục và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước để đảm bảo các quyền của người sử dụng đất [87]. Nghị định 181/2004/NĐ-CP hướng dẫn thi hành luật đất đai do Chính phủ ban hành ngày 29/10/2004, theo đó, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất và không xem xét giải quyết khiếu nại về việc đòi lại đất mà Nhà nước đã giao cho người khác sử dụng theo các chính sách ruộng đất trước ngày 15/10/1993.[30]

Xét về mặt bản chất, Nhà nước khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ đất đai, nhưng Nhà nước không trực tiếp sử dụng mà giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng thông qua việc cấp GCN QSD đất ở và QSH nhà ở. Với GCN này, Nhà nước đã gián tiếp công nhận QSH các tài sản trên đất của các chủ thể. Các quyền liên quan đến việc sử dụng đất gồm có: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng, cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn...[87]. “Công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp của một chủ sở hữu thì cấp GCN QSH công trình xây dựng cho chủ sở hữu đó, nếu nhiều chủ sở hữu nhưng không thể phân chia mục đích sử dụng riêng biệt thì GCN phải ghi đủ tên các chủ sở hữu trong GCN và cấp cho mỗi chủ sở hữu 1 bản, nếu có thể phân chia mục đích sử dụng thì cấp GCN cho

từng chủ sở hữu...”[32]. Đồng thời, Nhà nước cho phép tất cả các đối tượng được ghi nợ sổ tiền sử dụng đất (trước đây chỉ cho phép ghi nợ đối với những đối tượng gia đình kinh tế khó khăn) và chỉ phải nộp cho Nhà nước sổ tiền còn nợ khi phát sinh thu nhập (chuyển nhượng, cho thuê...). Việc ghi nợ được tính bằng tiền, theo giá đất tại thời điểm ghi nợ.[33]

Việc công nhận QSD đất và QSH nhà không phân biệt công dân Việt Nam trong nước hay nước ngoài, mọi người đều có quyền bình đẳng như nhau trước pháp luật. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài tại Việt Nam, người có công đóng góp với đất nước, nhà hoạt động văn hóa, nhà khoa học có nhu cầu về hoạt động thường xuyên tại Việt Nam nhằm phục vụ sự nghiệp xây dựng đất nước, người được phép về sống ổn định tại Việt Nam và các đối tượng khác (do Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định) được sở hữu nhà ở tại Việt Nam...[88]. Ngoài ra, điều kiện sở hữu nhà ở của tổ chức cá nhân nước ngoài tại Việt Nam cũng khá thông thoáng. Các đối tượng này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua hình thức đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê. Thời hạn sở hữu trùng với thời hạn quy định trong GCN đầu tư. Tuy nhiên, tổ chức, cá nhân nước ngoài nếu được tặng cho, được thừa kế nhà ở thì không được sở hữu mà chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó...[35]

Căn cứ theo các văn bản Pháp luật nói trên, Hà Nội đã tích cực triển khai việc cấp sổ đỏ, sổ hồng nhằm công nhận các quyền cơ bản của chủ sở hữu đối với nhà ở và của chủ sử dụng đối với thửa đất. Theo quy định của Luật Nhà ở, Sở xây dựng sẽ là đầu mối cấp GCN QSH nhà ở (sổ hồng). Nhưng do Hà Nội lại có đặc thù là ngành Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất làm chức năng quản lý nhà nên thành phố đã đề nghị thống nhất một đầu mối cơ quan quản lý và giải quyết GCN QSH nhà. Theo đó, ở cấp thành phố là Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất; ở cấp quận, huyện là các Phòng Tài nguyên, Môi trường. Việc thống nhất một đầu mối này nhằm tránh chồng chéo, lãnh phí trong công

tác quản lý, tạo thuận lợi cho người dân có nhu cầu được chứng nhận QSH nhà ở; đồng thời giải quyết được rắc rối là cơ quan cấp sổ hồng (Sở xây dựng) không nắm hồ sơ địa chính.[55]

Thế chấp QSD đất và QSH tài sản gắn liền là một hình thức chuyển nhượng tạm thời trong quan hệ tín dụng. Người vay tuy lấy QSD đất và/hoặc QSH nhà làm vật thế chấp (không được chuyển dịch) nhưng vẫn do người thế chấp chiếm hữu sử dụng. Khi người thế chấp không trả được nợ đến hạn, người nhận thế chấp có quyền đem tài sản phát mại và ưu tiên thanh toán để thu hồi vốn. Tuy nhiên, nếu bên thế chấp hoặc bên vay có nguồn thanh toán khác để trả các chi phí gốc, lãi vay trước thời điểm thanh lý tài sản thì bên thế chấp vẫn có quyền giữ lại tài sản thế chấp.

Theo Bộ luật dân sự, muốn việc thế chấp tài sản là QSD đất và QSH nhà ở có hiệu lực, hợp đồng này phải được chứng thực tại các phòng công chứng nhà nước (xác nhận năng lực pháp lý và năng lực hành vi dân sự của các bên tham gia) [86]. Nhà nước quy định khá cụ thể về bảo đảm tiền vay trong việc cấp tín dụng dưới hình thức cho vay và cho vay nhà ở trong đó quy định về điều kiện, thủ tục của tài sản, xác định giá trị bảo đảm, phạm vi bảo đảm mức cho vay, việc giữ hồ sơ tài sản đối với việc cầm cố, thế chấp hoặc bảo lãnh của bên thứ ba [37].

Tài sản thế chấp có thể được bảo đảm cho nhiều nghĩa vụ, trong trường hợp này nếu bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh đang giữ GCN QSD đất, QSH nhà thì phải giao lại GCN đó cho bên thế chấp, bên bảo lãnh để lập hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh...[9]. Tài sản thế chấp phải được đăng ký tại Văn phòng nhà đất sau 5 ngày kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng [30]. Trong trường hợp bên thế chấp, bên bảo lãnh là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất tại xã, thị trấn thì hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh được nộp tại UBND xã, thị trấn nơi có đất, tài sản gắn liền với đất hoặc tại Văn

phòng đăng ký QSD đất cấp huyện... [9] Việc đăng ký thế chấp có giá trị trong 5 năm, kể từ ngày đăng ký, trừ trường hợp các bên có yêu cầu xoá đăng ký trước thời hạn hoặc có yêu cầu đăng ký gia hạn (thời hạn của mỗi lần đăng ký gia hạn cũng là 5 năm) [43]. Sau khi đã thu hồi đủ vốn vay hoặc tài sản đã được xử lý người nhận thế chấp phải xoá đăng ký thế chấp.

Khi bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ hoặc các điều kiện khác quy định trong Hợp đồng tín dụng thì phải hoàn trả nợ trước hạn. Nếu không thanh toán trước hạn thì bên cho vay có thể xử lý tài sản thế chấp để cưỡng chế thu hồi nợ. Nhưng hiện tại việc thực hiện xử lý, thu hồi nợ từ tài sản thế chấp rất phức tạp và tốn nhiều thời gian (đôi khi không thành công). Liên quan trực tiếp đến việc thu hồi vốn là việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi phát mại tài sản thế chấp. Hoạt động này được quy định tại các văn bản của Nhà nước liên quan đến GDBĐ và đăng ký GDBĐ. Theo đó, tài sản thế chấp là QSD đất ở hoặc QSH nhà ở được xử lý trong thời hạn do các bên thoả thuận; nếu không có thoả thuận thì người xử lý tài sản có quyền quyết định về thời hạn xử lý, nhưng không được trước 15 ngày kể từ ngày thông báo. Về phương thức xử lý, trong trường hợp không có thoả thuận về phương thức xử lý thì các tài sản này được bán đấu giá. Trong trường hợp chỉ thế chấp tài sản gắn liền với đất mà không thế chấp QSD đất thì khi xử lý tài sản gắn liền với đất, người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất đó được tiếp tục sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong hợp đồng về QSD đất giữa bên thế chấp và người sử dụng đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thoả thuận khác. [41], [42]

Nhằm đảm bảo lợi ích của người cho vay, Nhà nước có nhiều văn bản hướng dẫn xử lý khoản vay để bảo toàn vốn cho người vay, thông thường đây là các văn bản dưới luật. Các văn bản này vẫn theo chủ trương chung là việc xử lý tài sản bảo đảm là QSD đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo

thoả thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo đảm. Trường hợp tài sản bảo đảm không xử lý được theo thoả thuận của các bên trong hợp đồng, thì TCTD đưa tài sản ra bán đấu giá để thu hồi nợ hoặc khởi kiện tại Toà án. TCTD tiến hành thủ tục chuyển QSD đất, chuyển quyền sở hữu tài sản cho bên nhận chuyển nhượng, bên mua tài sản, trừ trường hợp do Trung tâm bán đấu giá tài sản thực hiện theo pháp luật về bán đấu giá tài sản.[74]

Khi các bên khởi kiện tại toà án mà có kết luận cuối cùng thì chuyển cho cơ quan thi hành án để thi hành bản án có hiệu lực. Nếu trường hợp cơ quan thi hành án xác định chưa có điều kiện thi hành án, trong thời hạn 2 tháng kể từ ngày ra quyết định, cơ quan thi hành án phải trực tiếp xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án sau đó tùy từng trường hợp mà cơ quan thi hành án ra các quyết định phù hợp như hoãn, tạm đình chỉ hay trả lại đơn yêu cầu thi hành án. Còn đối với trường hợp xác định được có điều kiện thi hành án thì cơ quan thi hành án phải thi hành ngay.[10]

TCTD có quyền chuyển giao quyền thu hồi nợ hoặc uỷ quyền cho bên thứ ba xử lý tài sản thế chấp. Bên thứ ba phải là tổ chức có tư cách pháp nhân được thực hiện quyền thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp được TCTD chuyển giao quyền thu hồi nợ, bên thứ ba có quyền thực hiện các biện pháp để thu hồi nợ hoặc xử lý tài sản bảo đảm như TCTD. Trường hợp được TCTD uỷ quyền xử lý tài sản, thì bên thứ ba được xử lý tài sản bảo đảm trong phạm vi được uỷ quyền.[74]

Trong trường hợp bán đấu giá tài sản thì việc bán đấu giá tài sản được thông qua các tổ chức doanh nghiệp và thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia. Quyền, lợi ích hợp pháp của người mua được tài sản bán đấu giá được pháp luật bảo vệ. Nếu có người thứ ba tranh chấp về QSH, QSD tài sản đã bán đấu giá thì tài sản đó vẫn thuộc QSH, QSD của người mua, trừ trường

hợp Tòa án có quyết định khác. Nếu hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá tài sản mà chỉ có một người đăng ký mua và trả giá ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản đó được bán cho người đăng ký mua (nếu người có tài sản bán đấu giá đồng ý...). Những vật phụ gắn liền với tài sản thế chấp như máy điều hoà, bồn tắm, chậu rửa, vòi sen, phòng vệ sinh, dây điện và hệ thống ống cấp nước, thoát nước đều là một bộ phận của tài sản thế chấp kể từ thời điểm được lắp đặt. Bên nhận lại tài sản thế chấp chỉ có QSH tài sản thế chấp và các bộ phận gắn liền với tài sản khi họ đặt giá cao nhất cho tài sản này tại phiên đấu giá chính thức [44]. Ngoài ra, để tạo ra tính thanh khoản đối với nhà ở trên thị trường Nhà nước có một số văn bản quy định trong lĩnh vực bất động sản đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.[89]

Trên thực tế, các chính sách của nhà nước về thế chấp tài sản, thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp trong tài chính nhà ở nêu trên vẫn chưa được xác định rõ ràng và chưa mang tính răn đe thực hiện. Mặc dù đã có quy định về việc xử lý tại toà án nhưng để thực hiện phán quyết của toà án vô cùng khó khăn. Việc các TCTD thu hồi tài sản thế chấp gặp khó khăn có nhiều lý do trong đó cơ bản nhất vì đây là vấn đề xã hội, vấn đề này nảy sinh do thiếu các chính sách phúc lợi xã hội và nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước. Việc đấu giá tài sản phát mại đã được quy định nhưng triển khai cũng rất chậm chạp và thêm vào đó việc phát mại tài sản này cũng làm cho người bán tài sản thế chấp chịu thêm các chi phí phát sinh trong việc chuyển QSH, lệ phí đăng ký...

2.4.2. Đánh giá chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

2.4.2.1. Kết quả nghiên cứu từ quá trình điều tra

Kết quả nghiên cứu chung từ quá trình điều tra trình bày tại **Phụ lục 1** và các kết quả tổng hợp của từng phiếu được thể hiện trong các **Phụ lục 3, Phụ lục 5, Phụ lục 7** và **Phụ lục 8**. Sau đây là những kết quả chính:

Thực tế điều tra cho thấy hiện tại những người được hỏi đều cho rằng tình trạng nhà ở của họ nói chung là chấp nhận được (mức độ “trung bình” là 48,8%, và 33,9% là “tốt”), hầu hết các căn nhà này chưa sửa chữa, cải tạo hoặc chỉ cải tạo nội thất (45,5% trả lời chưa sửa chữa cải tạo nhà ở, 25,9% trả lời cải tạo nội thất). Diện tích nhà ở hiện tại tập trung ở hai loại chính: từ 25-45 m² (28,5%) và trên 85 m² (24,9%), còn lại diện tích từ 45- 65 m² (18,3%), 65- 85 m² (14,7%) và có 13,6% có diện tích nhà ở dưới 25 m².

Về mức độ hài lòng của nơi ở hiện tại, 41,1% tương đối hài lòng, 24,9% hài lòng, 22% không hài lòng và chỉ có 3,4% là rất không hài lòng về nơi ở hiện tại. Với mức độ hài lòng về nơi ở hiện tại, 23,3% số người có nhu cầu về một nơi ở mới, 26,3% mới chỉ có ý định, 13,5% người trả lời rất có nhu cầu và có đến 19,4% là không có nhu cầu về nơi ở mới. Nhu cầu về một nơi ở mới chủ yếu tập trung ở loại nhà liền kề (29,5%), chung cư cao tầng (27,9%) và biệt thự (26,2%) tại khu vực đã được quy hoạch (50,4%). Chỉ có một số ít muốn chuyển ra ngoại thành hoặc chuyển sang tỉnh khác, 25% muốn ở nơi hiện tại và 16,4% muốn chuyển vào trung tâm thành phố.

Về nguồn vốn tích lũy để mua nhà, đa số mới chỉ tích lũy được đến khoảng 20% giá trị ngôi nhà mình dự định mua/xây (49,6%), 22,5% tích lũy được từ 20- 40%, và 19,1% tích lũy được từ 40- 60% trị giá căn nhà. Đa số mọi người đều muốn vay bạn bè, người thân khi mua nhà: 43,9% dự định vay đến 20% của người thân, 33,9% có ý định vay từ 20-40%, và 16,1% có ý định vay từ 40-60% giá trị căn nhà trong tương lai. Trong số 224 người trả lời có đến 69,2% muốn mua nhà có vay vốn Ngân hàng, trong đó 72,2% muốn vay tại các Ngân hàng TMCP và 25,7% muốn vay tại các Ngân hàng quốc doanh.

Từ các mẫu đã điều tra trên tác giả tiếp tục xin ý kiến về nhu cầu vốn và tiến hành điều tra khả năng cung vốn cho nhà ở tại các ngân hàng (mẫu phiếu tại **Phụ lục 4** và **Phụ lục 6**). Kết quả đánh giá thể hiện sự đồng ý của người trả

lời với các tiêu chí cụ thể, được tính theo thang điểm từ 1 đến 7, với mức ý nghĩa: 1= Hoàn toàn không đồng ý; 2= Đồng ý rất ít; 3= Đồng ý ít; 4= Đồng ý tương đối; 5= Đồng ý nhiều vừa, 6= Đồng ý nhiều, và 7= Hoàn toàn đồng ý.

Trong số 238 người trả lời phiếu điều tra hợp lệ theo mẫu tại **Phụ lục 4** thì có đến 57,1% chưa từng vay vốn tại Ngân hàng nào. Khi so sánh câu trả lời giữa những người đã từng vay và chưa từng vay vốn về giá trị trung bình “Independent-Sample T test...” theo Chương trình xử lý số liệu điều tra SPSS 13.0 thì điểm khác biệt có ý nghĩa, với độ tin cậy 95%, của hai đối tượng này là quan điểm về chứng minh thu nhập khi vay vốn với Ngân hàng rất khó khăn (4,47/7 với những người chưa từng vay, 5,03/7 với những người đã từng vay vốn), và về việc nên sử dụng nguồn vốn của Ngân hàng khi mua/xây nhà (tương ứng là 3,85/7 và 4,55/7). Theo đó, cách suy nghĩ của những người đã từng vay khác với cách suy nghĩ của những người chưa từng vay vốn tại Ngân hàng, vì thế các TCTD cần tích cực tuyên truyền phổ biến các sản phẩm, chương trình cho vay nhà ở để người dân hiểu đúng và nhất quán.

Với giá trị mức độ đồng ý trung bình trong phiếu điều tra là 4/7, Kết quả tại **Phụ lục 5** và **Phụ lục 7** cho thấy các ý kiến của người có nhu cầu vốn và khả năng cung ứng vốn có mức độ đồng tập trung cao (trên mức 5) vào vấn đề “thời hạn cho vay từ 10 đến 20 năm” và “trên 20 năm” (mức độ tương ứng là $d_6= 5,21$, $s_4= 5,43$ và $d_7= 5,25$, $s_5= 5,13$ (d_n và s_n tương ứng là vấn đề trả lời tại câu thứ n của phiếu điều tra theo mẫu tại **Phụ lục 4** (d) và **Phụ lục 6** (s)).

Ngoài ra, rất nhiều ý kiến có mức độ tập trung trên mức độ 4 của cả 2 đối tượng trả lời. Cụ thể là các vấn đề về: tài sản thế chấp là yếu tố cần thiết để cho vay nhà ở (d_8 , s_6); thủ tục đăng ký thế chấp nhanh gọn (d_{10} , s_8); công chứng tài sản thế chấp tốn ít thời gian (d_{11} , s_9); và chứng minh thu nhập đối với người vay rất khó khăn (d_{13} , s_{11}).

Đồng thời, khi kiểm định sự khác biệt về mức độ đồng ý về các vấn đề nêu trong phiếu điều tra, với mức ý nghĩa 5%, sử dụng kết quả phân tích từ SPSS cho thấy có 4 yếu tố mà mức độ trả lời thực sự khác nhau giữa hai đối tượng, đó là: “lãi suất biến đổi” ($d_3=3,14$, $s_1=3,72$; $\alpha=1\%$); “lãi suất cố định” ($d_4=5,02$, $s_2=4,62$; $\alpha=3,4\%$) thường khuyến khích vay nhà ở; “tài sản thế chấp” ($d_8=4,59$, $s_6=5,51$; $\alpha=0\%$) và “có nhiều tiêu cực khi vay vốn” ($d_{18}=2,91$, $s_{16}=3,68$; $\alpha=0\%$) (xem **Phụ lục 8**). Từ kết quả này cho thấy hiện tại giữa những người cần vốn và người cung ứng vốn đang có cách hiểu khác nhau về các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng và nhu cầu vốn cho nhà ở, đây chính là một vấn đề mà thị trường thế chấp sơ cấp vẫn chưa được phát triển như mong muốn.

Như vậy, kết quả điều tra cho thấy nhu cầu về vốn cho nhà ở trong dân cư, đặc biệt là các cán bộ công chức, viên chức có việc làm và nguồn thu nhập ổn định là rất lớn. Nhưng trong việc cung ứng vốn qua các trung gian tài chính chính thức chưa nhiều. Nguyên nhân có nhiều, nhưng một trong số đó là hiện tại mức độ am hiểu về sản phẩm cho vay ngay trong nội bộ những người cần vốn đã khác nhau chứ chưa đề cập đến giữa đối tượng cung ứng vốn và có nhu cầu vốn. Do vậy, trong thời gian tới để khuyến khích hoạt động tài chính nhà ở, Nhà nước cần có các chính sách tác động vào những yếu tố mà có được mức độ đồng ý cao trong nội dung điều tra của cả đối tượng có nhu cầu vốn và cung ứng vốn cho nhà ở.

2.4.2.2. Tổng hợp mục tiêu, kết quả của chính sách tài chính nhà ở theo mô hình đầu ra (Outcome Model)

Nếu tiếp cận theo thị trường vốn thì rõ ràng là tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội nói riêng và của Việt Nam nói chung đang trong *giai đoạn phát triển thứ (ii)*- giai đoạn mà nguồn vốn cho nhà ở được phân phối thông qua các trung gian tài chính chính thức mà *chưa có công cụ huy động vốn cho nhà ở thông qua thị trường vốn* trong và ngoài nước. Từ khung đánh giá chính

sách tài chính nhà ở cùng với các số liệu tác giả thu thập và số liệu điều tra có thể đánh giá tổng quát về chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội trong giai đoạn này như sau (các chỉ số trực tiếp sử dụng tại **Bảng 2.16**):

Tính hiệu lực của chính sách: Tính hiệu lực của chính sách tài chính nhà ở là so sánh giữa mục tiêu của chính sách và sự thực hiện. Mà chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội được hoạch định với mục đích thu hút, phân phối và sử dụng hiệu quả các nguồn vốn, đáp ứng yêu cầu vốn phát triển nhà ở và tăng diện tích nhà ở cho nhân dân, thông qua đó cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân đô thị. Để thực hiện được mục đích trên chính sách phải thực thi các mục tiêu sau:

- Mục tiêu chiến lược: Phát triển một thị trường thế chấp sơ cấp lành mạnh, hiệu quả và bền vững. Từ đó làm tiền đề để phát triển thị trường tài chính nhà ở thông qua việc phát triển đồng bộ thị trường thế chấp sơ cấp, thị trường thế chấp thứ cấp, và thị trường vốn.
- Mục tiêu cụ thể: Phát triển cho vay thế chấp nhà ở thông qua việc huy động các nguồn tiết kiệm trong dân cư và cải tiến các sản phẩm cho vay nhà ở của các tổ chức tài chính; và hệ thống xử lý tài sản thế chấp hiệu quả, cũng như cải thiện hệ thống định giá tài sản thế chấp để tạo điều kiện phát triển thị trường thế chấp sơ cấp.

So sánh mục đích và các mục tiêu trên với các chỉ số trực tiếp tại **Bảng 2.16** và các kết quả điều tra để nhìn nhận tính hiệu lực của chính sách nhà ở thực thi trong thời gian vừa qua:

Bảng 2.16 Khung đánh giá chính sách tài chính nhà ở theo mô hình đầu ra

Các chỉ số	Thực trạng
Đầu vào của chính sách (Outputs)	
- Ngân sách.	Đặc trưng về tạo dựng của nhà ở đô thị Hà Nội là dần dần và tự lực trong phạm vi khả năng
- Nhân lực.	của mỗi hộ gia đình.
- Hỗ trợ kỹ thuật của các tổ chức quốc tế...	Nhà nước sử dụng Ngân sách và nguồn vốn viện trợ cho các dự án cải thiện cơ sở hạ tầng, nhà ở cho người thu nhập thấp, người nghèo đô thị...
Hành động chính sách (Activities)	
- Chủ trương của Nhà nước trong việc xây dựng nhà ở cho nhân dân.	Chính phủ và UBND TP có nhiều văn bản khuyến khích các thành phần tham gia xây dựng các dự án nhà ở, các khu đô thị mới (phân tích tại 2.2.4). Hà Nội đã có quy định về bán nhà trả góp cho người có thu nhập thấp.
- Công nhận QSH tư nhân về nhà ở.	Công nhận QSH nhà ở đã được cụ thể hoá bằng Luật thông qua việc cấp GCN QSH nhà và QSD đất ở cho nhân dân.
- Quy định thế chấp, đăng ký thế chấp.	Nhà nước ban hành Nghị định 163 về đăng ký giao dịch bảo đảm (phân tích tại 2.4.1.1)
- Các quy định về huy động vốn.	Nhà nước có nhiều văn bản nhằm thu hút các nguồn vốn trong dân cư (phân tích tại 2.4.1.3)
- Các quy định về cho vay.	Các TCTD được tự chủ trong cho vay và tự chịu trách nhiệm về các quyết định cho vay của mình (phân tích tại 2.4.1.2)

-
- Các quy định về thu hồi nợ và phát mại tài sản thế chấp khi người vay không có khả năng thanh toán.
Nhà nước có các văn bản hướng dẫn tịch thu, phát mại, đấu giá tài sản thế chấp khi người vay không có khả năng thanh toán (phân tích tại 2.4.1.3).
Cơ quan toà án và thi hành án là những đơn vị sẽ tham gia trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo thu hồi vốn cho TCTD khi người vay không có khả năng thanh toán.
-

Đầu ra của chính sách (Outputs)

- Số GCN QSH nhà, QSD đất ở đã cấp.
Hà Nội đã cấp 474.000 Giấy chứng nhận QSH nhà ở, QSD đất ở (đạt 99% số hồ sơ kê khai đăng ký). [59]
 - Tổng số vốn huy động để cho vay nhà ở và tỷ lệ nguồn vốn cho nhà ở thông qua các trung gian tài chính
Chưa có TCTD nào chuyên biệt về cho vay nhà ở. Tỷ trọng cho vay nhà ở trên tổng danh mục cho vay thấp. Cho vay liên quan đến nhà ở/tổng huy động vốn: 2,26%. Mức độ huy động vốn để cho vay nhà ở là 4,7/7 (theo kết quả điều tra).
 - Các hình thức huy động vốn cho nhà ở đa dạng, hấp dẫn...
Huy động vốn vẫn thực hiện theo cách truyền thống, các TCTD cạnh tranh nhau bằng lãi suất và khuyến mại mà chưa đi sâu vào chất lượng.
Chưa có hình thức huy động vốn cho nhà ở thông qua TTCK hay trái phiếu...
 - Lãi suất (LS), dư nợ cho vay, thời hạn cho vay, số lượng khách hàng vay, áp dụng các biện pháp bảo đảm...
LS là một vấn đề khó khăn khi vay (15,9% không vay vì LS quá cao, 57,7% cho rằng yếu tố LS ảnh hưởng rất lớn đến quyết định vay), sau đó là thời hạn vay và tài sản thế chấp.
Thời hạn cho vay ngắn so với nhu cầu, thông thường dưới 10 năm. Kết quả điều tra cho thấy mức độ mong muốn vay thời hạn từ 10 đến 20 năm là 5,21/7 và trên 20 năm là 5,25/7.
Tỷ lệ cho vay trên tài sản bảo đảm thông thường 70%, một số TCTD cho vay đến 85% trị giá tài sản thế chấp.
-

- Nợ quá hạn, thu hồi nợ quá thông qua phát mại tài sản thế chấp.	Tỷ lệ nợ quá hạn thường phát sinh ở cá nhân, hộ gia đình (khoảng 2-3% trên tổng dư nợ). Phát mại tài sản khó khăn: mức độ 2,76/7 (theo kết quả điều tra tại các TCTD).
Kết quả của chính sách (Outcomes)	
- Hệ thống cấp GCN nhà ở và đất ở hiệu quả và minh bạch	Theo Báo cáo của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất, Hà Nội đã cấp GCN QSH nhà đến 94,15%. Trong khi theo điều tra của tác giả số liệu này là 58,7% số mẫu điều tra có GCN. Khoảng 63.000 GCN về nhà, đất ở đã cấp, nhưng người dân không đến nhận, ngoài ra, Hà Nội hiện còn trên 27.300 trường hợp chưa đủ điều kiện cấp GCN. [59]
- Hệ thống đăng ký thế chấp minh bạch	Trên địa bàn đô thị HN tại mỗi quận đều có Văn phòng đăng ký thế chấp.
- Các quy định của pháp luật có hiệu quả để thu hồi khoản vay và chuyển nhượng tài sản và/hoặc khoản vay.	Mặc dù có các quy định về thu hồi nợ và phát mại tài sản nhưng trên thực tế việc triển khai gặp rất nhiều khó khăn (do yếu tố xã hội). Chưa có chính sách cụ thể của NHNN hướng dẫn về việc chuyển nhượng khoản vay thế chấp.
- Các quy định tiêu chuẩn về thế chấp đồng nhất giữa các TCTD	Chưa có, hiện tại mỗi TCTD quy định khác nhau về hồ sơ thế chấp. Các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng (bảo lãnh) thế chấp không theo mẫu quy chuẩn chung.
- Định giá tài sản thế chấp ở các TCTD được chuẩn hoá và thống nhất.	Chưa có, mỗi TCTD tự định giá theo các quy định riêng và mang nhiều yếu tố áp đặt.
- Tồn tại hình thức huy động vốn cho nhà ở thông qua TTCK.	Chưa có, TTCK hiện tại chỉ huy động vốn cho các Doanh nghiệp và Chính phủ (thông qua cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, chứng chỉ quỹ đầu tư và trái phiếu Chính phủ).
- Nguồn vốn huy động và cho vay tương đồng với nhau.	Tất cả các TCTD trên địa bàn đô thị Hà Nội đều sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung dài hạn (đối với nhà ở), do chưa có cơ chế huy động vốn đặc thù riêng cho nhà ở.

-
- Trung tâm thông tin cung cấp thông tin về người vay, tài sản thế chấp chính xác và hiệu quả. Trung tâm Thông tin Tín dụng (CIC) trực thuộc NHNN đã lưu được 7,8 triệu hồ sơ khách hàng vay vốn. Nhưng bản thân các TCTD và Trung tâm này vẫn chú trọng nhiều hơn đến các khách hàng doanh nghiệp. Thông tin về người vay thường rất nghèo nàn và sơ sài.
 - Khuyến khích sự tham gia của các tổ chức tài chính: bảo hiểm, quỹ hưu trí... Bắt đầu đã có sự tham gia của một số công ty bảo hiểm trong lĩnh vực cho vay (bảo hiểm tử kỳ dư nợ tín dụng) và tiền gửi (Bảo Việt, Công ty bảo hiểm Prévoir...)
 - Tồn tại (một) cơ quan định mức tín nhiệm độc lập để đánh giá khoản vay và TCTD. Chưa có, hiện tại Trung tâm Thông tin Tín dụng đang đánh giá khách hàng vay, nhưng do thông tin đầu vào nhiều khi không chính xác nên mức độ đánh giá này chưa phản ánh đúng “bản chất” thật sự của khách hàng.

Ảnh hưởng của chính sách (Impacts)

-
- Diện tích nhà ở bình quân. Diện tích nhà ở của nhân dân được cải thiện theo thời gian: năm 1999 là 5,5 m²/người, năm 2000 là 6,0 m²/người, năm 2003 là 6,7 m²/người, và đến 2006 là 10,1 m²/người.
 - Khả năng tiếp cận nguồn vốn cho nhà ở của người có thu nhập trung bình và thấp dễ dàng thuận tiện trong khả năng và điều kiện tài chính của mình. Mặc dù TP đã có chương trình bán nhà trả góp cho người có thu nhập thấp, nhưng việc triển khai rất khó khăn vì chưa đưa ra được tiêu chuẩn “thế nào là thu nhập thấp”. Việc tạo điều kiện cho những người có khả năng tài chính (có tích lũy sau khi chi tiêu cho cuộc sống thường nhật) tiếp cận được nguồn vốn “rẻ” gặp khó khăn do việc các TCTD cạnh tranh nhau bằng lãi suất. Mặt khác, thời hạn cho vay ngắn hơn với nhu cầu thực tế.
 - Mức sống người dân đô thị được cải thiện thông qua cải thiện điều kiện ở. 74,6% số người điều tra có mức độ tương đối hài lòng về nơi ở hiện tại trở lên, 63,1% số người điều tra muốn cải thiện điều kiện ở tại tốt hơn (mua/xây mới).
-

Nếu xem xét theo các chỉ số thực hiện của đầu ra: chỉ có 2/3 mục tiêu cụ thể của chính sách được thực hiện mang lại kết quả khả quan, đó là: việc cấp GCN QSH nhà ở được triển khai tốt (trên 94%) và việc cho vay nhà ở thông qua các trung gian tài chính đã được thực hiện (mặc dù lãi suất còn cao và thời hạn cho vay còn ngắn). Hiện tại, trên địa bàn đô thị Hà Nội chưa có TCTD nào huy động vốn và cho vay chuyên biệt về nhà ở, đa số sử dụng các nguồn vốn ngắn hạn để cho vay, hình thức huy động vốn vẫn theo cách thức truyền thống và cạnh tranh huy động vốn chủ yếu thông qua lãi suất và khuyến mại (không có sản phẩm đặc thù huy động vốn cho nhà ở), và việc thu hồi, phát mại tài sản thế chấp khi người vay không trả được nợ gặp nhiều khó khăn.

Nếu xem xét theo các chỉ số trong kết quả của chính sách: 6/10 các chỉ tiêu của mục tiêu chiến lược được thực hiện tuy kết quả còn khác nhau, 4/10 chỉ tiêu chưa thực hiện được, trong khi các chỉ số này là rất quan trọng trong việc phát triển thị trường thế chấp sơ cấp bền vững. Trên địa bàn đô thị Hà Nội, mặc dù thị trường thế chấp sơ cấp có sự phát triển nhưng hiện tại vẫn chưa có thị trường thế chấp thứ cấp (chưa có trái phiếu thế chấp và việc huy động vốn cho nhà ở vẫn thông qua các thức truyền thống). Thị trường vốn vẫn chưa thực sự thu hút được nhiều vốn cho nhà ở (hiện tại hầu như không có).

Như vậy, có thể thấy tính hiệu lực của chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội chỉ đạt được một phần. Công tác huy động vốn dài hạn cho nhà ở, thủ tục pháp lý về thu hồi nợ thông qua phát mại tài sản thế chấp cũng như việc thu hút sự tham gia của các công ty bảo hiểm trong lĩnh vực này cần được triển khai tốt hơn trong thời gian tới.

Thêm vào đó, để thị trường thế chấp sơ cấp phát triển thì các chủ trương chính sách của Nhà nước cần tập trung vào việc quy định thống nhất về hồ sơ thế chấp, định giá tài sản thế chấp tại các TCTD, và xây dựng một cơ quan

định mức tín nhiệm để đánh giá khoản vay (tạo tiền đề cho việc tái tài trợ các khoản thế chấp).

Tính hiệu quả của chính sách: Một chính sách tài chính nhà ở hiệu quả thể hiện thông qua việc Nhà nước bằng các công cụ của mình can thiệp để nhằm tránh bất công trong xã hội, đem lại các lợi ích cho các tầng lớp dễ bị tổn thương trong xã hội mà cụ thể là chăm lo về nhà ở cho người có công, người nghèo, và người thu nhập thấp trong xã hội cũng như việc quy hoạch cải tạo nhà ở để nâng cao đời sống cho nhân dân.

Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội có mục tiêu là huy động các nguồn vốn dài hạn để tạo điều kiện cho mọi người dân có khả năng tự tạo lập nhà ở trong phạm vi và điều kiện kinh tế của mình. Trên cơ sở tạo điều kiện cho những người có thu nhập trung bình và thấp có nhà ở sẽ rút ngắn khoảng cách giàu- nghèo.

Chính sách tài chính nhà ở đem lại hiệu quả cho những người mua nhà: Nếu như trước kia họ phải bỏ 100% số tiền trị giá căn nhà nếu muốn sở hữu chúng (điều này là không thể đối với nhiều người). Nhưng với chính sách tài chính nhà ở, nếu họ có tích lũy từ thu nhập, thì việc sở hữu căn nhà trở lên dễ dàng hơn (vì họ chỉ bỏ ra khoảng 15-30% trị giá, số tiền còn lại được trả dần trong thời gian dài).

Đối với các tổ chức tài chính, khi thị trường thế chấp phát triển, họ sẽ cho vay và cung cấp dịch vụ nhiều hơn, đặc biệt với cơ chế tái tài trợ khoản thế chấp (trên thị trường thế chấp thứ cấp) thì cơ hội quay vòng khoản vay càng cao và tăng thêm lợi nhuận cho các cổ đông. Do cho vay nhà ở là cho vay dài hạn (trương ứng với nguồn vốn dài hạn huy động được từ TTCK).

Đối với những người cho vay (có tiền tiết kiệm) sẽ có nhiều cơ hội đầu tư thông qua việc mua các chứng khoán thế chấp (có khả năng thanh khoản dễ dàng trên thị trường vốn) hơn là việc gửi tiết kiệm thuần túy tại các TCTD.

Bảng 2.17 Thực trạng thu nhập, tình trạng nhà ở, mức độ hài lòng về nơi ở hiện tại trên địa bàn đô thị Hà Nội

Đơn vị tính: người trả lời

		1.4 Tổng thu nhập của cả gia đình (tr. VNĐ)					Total
		< 5	5- < 7	7- <10	10-<15	>=15	
1.5 Loại nhà ở hiện tại	Nha tam	28	15	2	2	1	48
	Nha cap IV	40	17	14	4	2	77
	Chung cu	18	20	12	14	4	68
	Nha lien ke	56	34	27	20	20	157
	Biet thu	5	1	3	3	5	17
Total		147	87	58	43	32	367
1.6 Tình trạng sở hữu nhà ở hiện tại	Thue cua tu nhan	38	19	3	2	2	64
	Thue cua NN	12	3	0	1	1	17
	O nha cua Bo me/ Anh chi em	55	26	29	17	6	133
	Nha so huu rieng (thua ke)	19	21	6	7	6	59
	Nha so huu rieng (tu mua)	23	20	20	18	16	97
	Total		147	89	58	45	31
1.10 Mục độ hài lòng về nơi ở	Rat khong hai long	10	2	0	1	0	13
	Khong hai long	39	22	10	5	8	84
	Tuong doi hai long	61	41	22	18	9	151
	Hai long	36	19	21	14	3	93
	Rat hai long	1	6	6	7	12	32
Total		147	90	59	45	32	373
1.11 Nhu cầu, y định về nơi ở mới	Khong co nhu cau	26	16	10	9	9	70
	Da co y dinh	55	19	14	5	5	98
	Co nhu cau	27	18	17	15	8	85
	Rat co nhu cau	17	18	8	3	4	50
	Da mua/Xay nha o	21	18	10	11	6	66
Total		146	89	59	43	32	369

Nguồn: Số liệu điều tra, *Tác giả (2007)*.

Có thể thấy, chính sách tài chính nhà ở mang lại nhiều lợi ích cho các chủ thể trong hệ thống nhà ở, mà đặc biệt là những người có ý định mua/xây mới, cải tạo nâng cấp nhà ở. Nhu cầu này lại rất lớn trong dân cư, kết quả điều tra về tình trạng nhà hiện tại và thu nhập của người dân trên địa bàn đô thị Hà Nội

tại **Bảng 2.17**, cho thấy 38,1% số hộ thu nhập dưới 5 triệu đồng đang ở trong loại nhà liền kề, 27,2% sống trong những ngôi nhà cấp IV, và có đến 19% sống trong những căn nhà tạm. Những đối tượng có thu nhập dưới 5 triệu phổ biến sống nhờ nhà ở của bố mẹ hoặc anh chị em (37,4%), hoặc thuê nhà (34%). Về mức độ hài lòng với nơi ở hiện tại những người có thu nhập cao thường hài lòng với nơi ở của mình. Có đến 26,5% những người có thu nhập dưới 5 triệu không hài lòng về nơi ở hiện tại và 6,8% rất không hài lòng.

Có thể do thu nhập chưa cao nên khi hỏi ý định, nhu cầu về nơi ở mới, có đến 37,7% những người có thu nhập dưới 5 triệu có ý định về nơi ở mới, trong khi có khoảng 30% số người trả lời có nhu cầu và rất có nhu cầu, 17,8% không có nhu cầu.

Như vậy, những người dân không thể tự mình hành động một cách riêng lẻ để tạo lập nhà mà cần có sự can thiệp của nhà nước mà chính sách tài chính nhà ở là một trong các công cụ đó. Chính sách tài chính nhà ở là một trong các giải pháp hàng đầu để tạo điều kiện cuộc sống tốt hơn cho người dân thông qua việc cải thiện điều kiện ở.

Vì thế, có thể thấy chính sách tài chính nhà ở là một chính sách mang lại hiệu quả xã hội cao, thông qua chính sách này mà cuộc sống của người dân được cải thiện, đặc biệt là người dân ở đô thị. Vấn đề nhà ở được giải quyết sẽ kéo theo phát triển kinh tế, tạo được bộ mặt văn hoá, cảnh quan đô thị, ổn định chính trị và cải thiện đời sống của nhân dân.

Tính công bằng của chính sách: Chính sách tài chính nhà ở thể hiện ở sự bình đẳng của mọi người dân trước cơ hội có nhà ở, khả năng điều tiết, hỗ trợ từ tầng lớp có thu nhập cao cho tầng lớp có thu nhập thấp.

Hiện nay, cùng với quá trình chuyển sang nền kinh tế thị trường khoảng cách giàu- nghèo ngày càng lớn trong dân cư và có xu hướng phổ biến. Chính sách tài chính nhà ở tạo điều kiện cho những người có thu nhập ổn định sau

khi trừ đi phần chi tiêu đời sống có tích lũy có nhiều cơ hội sở hữu nhà ở. Chính sách của Nhà nước can thiệp để nâng cao sở hữu nhà ở cho các đối tượng này thì khoảng cách giàu- nghèo sẽ được rút ngắn và tập trung ngân sách để hỗ trợ nhà ở, cơ sở hạ tầng và trợ giúp cho những người nghèo đô thị (những người không thể có tích lũy từ nguồn thu nhập của mình). ***Chính sách tài chính nhà ở tạo cơ hội bằng nhau cho mọi người có tích lũy đều có thể sở hữu nhà ở.***

Số liệu tại **Bảng 2.17** cho thấy, tỷ lệ sở hữu nhà ở (tự mua bằng chính khả năng tài chính của mình) giữa các hộ gia đình có xu hướng tăng từ thấp đến cao. Theo đó, những hộ có thu nhập dưới 5 triệu đồng/tháng có đến 15,65% có khả năng tự mua nhà, 22,47% đối với những hộ có thu nhập 5- 7 triệu đồng/tháng, và 34,48% với những hộ có thu nhập từ 7-10 triệu đồng/tháng.

Tính phù hợp của chính sách: Các mục tiêu của chính sách tài chính nhà ở nằm trong một hệ thống thống nhất có liên quan chặt chẽ với nhau. Thực tế cho thấy “an cư” mới “lạc nghiệp”, chính sách tài chính nhà ở tạo điều kiện cho người dân đô thị có cơ hội sở hữu, cải thiện điều kiện ở do vậy cải thiện điều kiện ở và nâng cao chất lượng cuộc sống.

Mặt khác, chính sách tài chính nhà ở còn thực hiện được các mục tiêu khác như bảo đảm mục tiêu công bằng xã hội, và bảo đảm mục tiêu chung là tạo mọi điều kiện để nhân dân “ai cũng có cơm ăn, áo mặc, có nhà ở...” như Chủ tịch Hồ Chí Minh đã mong muốn.

Các chính sách này tạo điều kiện để phát triển thị trường tài chính nhà ở lên bước phát triển cao hơn. Thực tế cho thấy, muốn phát triển thị trường thế chấp thứ cấp thì thị trường thế chấp sơ cấp phải ổn định và bền vững. Mà điều kiện cần thị trường thế chấp bền vững là: có hệ thống thế chấp, đăng ký thế chấp hiệu quả và minh bạch, tiêu chuẩn thống nhất về thế chấp và định giá tài

sản thế chấp giữa các TCTD, thông tin về người vay minh bạch... Tất cả các điều kiện này là mục tiêu chiến lược mà chính sách tài chính nhà ở hướng tới.

Tính bền vững của chính sách: Chính sách tài chính nhà ở có đích cuối cùng là cải thiện điều kiện về nhà ở để nâng cao sức khoẻ và thu nhập cho người dân đô thị. Trên cơ sở này góp phần thúc đẩy và thực hiện các mục tiêu phát triển đô thị. Kết quả của chính sách tài chính nhà ở đô thị, rõ ràng là, tạo ra được kết quả ảnh hưởng bền vững theo thời gian.

2.4.2.3. Đánh giá những kết quả đạt được.

Chính sách tài chính nhà ở đang thực hiện cho thấy Nhà nước đã nhận thức được tầm quan trọng trong việc phát triển thị trường tài chính nhà ở. Nhà nước đã ban hành tương đối đồng bộ và theo xu hướng ngày càng thông thoáng, giảm bớt thủ tục phiền hà cho các chủ thể trong hệ thống nhà ở để tiếp cận các nguồn vốn. Cụ thể như sau:

Về chính sách liên quan đến tạo lập vốn: TTCK là một kênh huy động vốn hữu hiệu cho tài chính nhà ở, trên địa bàn đô thị Hà Nội, thị trường này đã bước đầu hoàn thiện và phát triển. Tuy nhiên, việc thu hút bổ sung nguồn vốn tài chính dài hạn cho nhà ở thông qua phát triển thị trường thứ cấp vẫn chưa thực hiện được.

Các TCTD được tự do thực hiện huy động nguồn vốn trong dân cư và từ nền kinh tế. Bản thân các TCTD đã ý thức được việc huy động vốn dài hạn để tài trợ cho việc mua và cải tạo nhà ở thông qua việc đẩy mạnh huy động tiết kiệm để đầu tư cho nhà ở. Các TCTD đã được phép tự ấn định lãi suất tiền gửi theo cơ chế thoả thuận phù hợp với nhu cầu vốn kinh doanh, cung cầu vốn trên thị trường trong nước và lãi suất thị trường quốc tế. Nhà nước chỉ tác động thông qua các quy định về tỷ lệ dự trữ bắt buộc và các công cụ hành chính khác. Nguồn vốn phi chính thức và bán chính thức đã có nhưng vẫn bản

pháp quy hướng dẫn và đang trong quá trình hoàn thiện. Đây là một trong những tác động rất tích cực đến nguồn vốn cho tài chính nhà ở.

Về chính sách liên quan đến phân phối và sử dụng vốn: Cùng với các chính sách tạo lập, huy động vốn, chính sách phân phối vốn thông qua các NHTM trên địa bàn đô thị Hà Nội cần được tiếp tục hoàn thiện mặc dù mang lại những kết quả khả quan. Các TCTD đã có quyền tự chủ trong việc quyết định cho vay, chịu trách nhiệm trong việc đánh giá và nhận tài sản thế chấp để cho vay vốn. Các Ngân hàng cũng đã bước đầu đa dạng hoá các sản phẩm tín dụng nhà ở, thu hút được nhiều đối tượng khách hàng. Nhà nước can thiệp vào lĩnh vực này thông qua các chỉ số an toàn và chỉ quản lý về mặt vĩ mô.

Trong việc định giá tài sản thế chấp để cho vay, Nhà nước đã cải thiện tình trạng áp đặt khung giá đất đai và nhà ở tạo điều kiện cho các doanh nghiệp thẩm định giá hoạt động. Đây là điều kiện cần thiết để phát triển thị trường thế chấp sơ cấp.

Về chính sách liên quan đến thế chấp tài sản và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp: Các văn bản của Nhà nước đã thống nhất và sửa đổi các điều khoản về thế chấp hiện đang quy định khác nhau tại nhiều luật và các văn bản dưới luật. Tuy không công nhận QSH tư nhân về đất đai, nhưng nhà nước đã công nhận QSD đất ở theo đó người chủ sử dụng đất có quyền chuyển nhượng, trao đổi, góp vốn, thế chấp và thừa kế các tài sản hình thành trên đất. Nhà nước đã công nhận quyền thế chấp và chuyển nhượng là một phần trong các quyền đối với đất đai và nhà ở, và điều này đã tạo điều kiện thuận lợi cho các cá nhân, hộ gia đình trong việc tiếp cận các nguồn vốn để đầu tư cho nhà ở. Trong công tác cấp GCN QSD đất Hà Nội đã đạt được một kết quả rất khả quan cùng với hệ thống đăng ký đất đai và thế chấp.

Một điều quan trọng đối với bất kể quốc gia nào đó là một hệ thống thu hồi nợ vay thông qua bán tài sản thế chấp hiệu quả. Việc xử lý tài sản thế chấp

để thu hồi nợ bước đầu đã được pháp luật quy định và có sự hướng dẫn của nhiều cơ quan quản lý Nhà nước nhưng trong quá trình triển khai vẫn còn rất nhiều lúng túng do các văn bản quy phạm pháp luật chồng chéo, chưa thống nhất và tính thực thi chưa cao.

2.4.2.4. Những hạn chế của chính sách tài chính nhà ở

Mặc dù đạt được các thành công trên nhưng trên thực tế chính sách tài chính nhà ở vẫn còn các tồn tại nhất định, đó là:

Thiếu vốn cho lĩnh vực nhà ở. Phần lớn các TCTD chỉ cung cấp các khoản vay trung hạn từ trên 12 tháng đến dưới 5 năm, trong khi nhu cầu của các hộ gia đình đòi hỏi thời gian cấp tín dụng dài hơn nhiều. Điều này cho thấy các TCTD thiếu vốn dài hạn để cho vay nhà ở. Và với thời hạn cho vay ngắn như vậy thì phần lớn các khoản vay sẽ chỉ tập trung vào các đối tượng có thu nhập trên trung bình đến thu nhập cao.

Đồng thời, hiện tại các khoản cho vay bảo đảm bằng vàng cũng là khó khăn lớn đối với các TCTD. Do tâm lý chung của người dân là muốn tích trữ vàng để bảo đảm số tiền tiết kiệm của họ không bị mất giá, nhưng khi dùng và để cầm cố vay vốn thì các hộ gia đình gặp rất nhiều khó khăn do cơ chế hiện nay của phần lớn các TCTD là chưa nhận bảo đảm bằng vàng cho các khoản vay (hiện tại NHNN cũng chưa có các quy định cụ thể).

Ngoài ra, việc các TCTD khó khăn trong việc huy động vốn dài hạn để cho vay trong lĩnh vực nhà ở thì ở Việt Nam nói chung hay Hà Nội nói riêng cũng chưa xây dựng được một cơ chế tái tài trợ cho các khoản vay nhà ở để huy động nguồn vốn dài hạn cho thị trường nhà ở. Trong thời gian vừa qua, với giá cả biến động khó kiểm soát với bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng là một trong những nguyên nhân chính làm cho các TCTD thận trọng hơn trong việc cho vay thế chấp hay nhà ở. Hơn thế nữa, tính pháp lý trong

việc xác định các nguồn thu nhập hợp pháp của các khách hàng vay vốn cũng là một trong các nhân tố hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn của người dân.

Các điều kiện pháp lý về tài sản bảo đảm chưa chặt chẽ và đầy đủ.

Đặc thù cho vay nhà ở là gắn liền với QSD đất ở và QSH nhà ở, nhưng các quy định của pháp luật liên quan thiếu tính đồng bộ và rải rác, chưa phù hợp với thực tế đã gây khó khăn cho các TCTD trong việc cho vay thế chấp tài sản. Luật đất đai năm 2003 quy định QSD đất ở của cá nhân, hộ gia đình chỉ được dùng để thế chấp, bảo lãnh vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, điều này đã hạn chế việc vay sửa chữa, mua nhà ở của các chủ sử dụng...[9], [87]

Tiến độ cấp GCN QSD đất ở mặc dù có nhiều tiến triển qua nhưng vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu của nhân dân đặc biệt là khu vực đô thị. Thủ tục cấp GCN QSD đất ở và QSH nhà còn nhiều phức tạp và kéo dài, việc xin phép xây dựng theo quy định vẫn còn nhiều khó khăn đã làm cho việc tiếp cận với các nguồn vốn của các TCTD bị hạn chế. Ngoài ra, việc tồn tại song song nhiều loại giấy được dùng làm tài sản thế chấp như GCN QSD đất ở, GCN QSH nhà ở và GCN QSD đất ở kèm QSH nhà ở làm cho các TCTD rất khó khăn trong việc nhận, kiểm tra giấy tờ và tính pháp lý của tài sản thế chấp.

Định giá tài sản trong nhà ở chưa thống nhất. Việc định giá tài sản bảo đảm bằng QSH nhà ở và QSD đất ở gặp nhiều khó khăn do khung giá đất của TP quy định còn nhiều bất cập, chưa phù hợp với thực tế thị trường. Mặc dù các TCTD không bắt buộc phải áp dụng biểu giá này nhưng trên thực tế do các TCTD chưa có phương pháp định giá thống nhất mang tính chuẩn mực chung mà chủ yếu dựa vào trình độ khả năng và sự hiểu biết của cán bộ tín dụng. Điều này đã dẫn đến việc nhiều cán bộ tín dụng vẫn dùng biểu giá do UBND quy định để tham khảo trong khi định giá và kết quả nhiều khi gây khó khăn cho người vay trong việc vay đủ số vốn mà họ cần.

Đăng ký GDBĐ chỉ xác định ưu tiên thanh toán ít có giá trị khi xử lý thu hồi nợ. Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT đã giải quyết được nhiều vấn đề thiết thực trong việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng QSD đất, tài sản gắn liền với đất, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đăng ký trong lĩnh vực này. Tuy nhiên quá trình thực hiện cũng đã cho thấy còn phải tiếp tục xem xét và sửa đổi cho phù hợp với thực tế. Ngoài ra, còn nhiều yếu tố khác cũng gây ảnh hưởng tới vấn đề này, cụ thể như sau:

Một là, việc đăng ký GDBĐ khi thực hiện thế chấp, cầm cố, bảo lãnh bằng QSD đất, tài sản gắn liền với đất chưa được triển khai đồng bộ tại các cơ quan quản lý tài nguyên và môi trường các cấp, UBND các cấp.

Thứ hai, thời hạn đăng ký GDBĐ theo quy định tại thông tư nêu trên là 5 ngày chưa thực sự hợp lý với thực tiễn hoạt động kinh doanh đa dạng hiện nay; trong thông tư này cũng chưa hướng dẫn cụ thể vấn đề thế chấp, bảo lãnh bằng QSD đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.

Thứ ba, thủ tục đăng ký GDBĐ khi thế chấp còn mất nhiều thời gian, phức tạp, đồng thời nhiều địa phương hiện vẫn chưa có cơ quan đăng ký GDBĐ cũng đã ảnh hưởng nhiều đến quá trình hoàn thành các thủ tục này.

Công chứng hợp đồng thế chấp yêu cầu phải có GCN QSD đất ở và QSH nhà ở. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định việc công chứng thế chấp giá trị QSD đất ở hiện nay không được thực hiện nếu chưa có GCN QSH tài sản trên đất, vì vậy các TCTD đã gặp khó khăn khi nhận tài sản bảo đảm là QSH nhà mà chưa có GCN QSD đất hoặc QSD đất mà không có tài sản gắn liền trên đất. Mặc dù Luật đất đai 2003 quy định việc thế chấp, bảo lãnh bằng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất được chứng nhận tại phòng công chứng hoặc UBND cấp có thẩm quyền nhưng trên thực tế tại một số phòng công chứng không nhận chứng thực hợp đồng này.[\[30\]](#), [\[87\]](#)

Quá trình công chứng Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất cũng gặp khó khăn khi một số phòng công chứng nhà nước chỉ thực hiện việc công chứng theo mẫu hợp đồng của mình, trong khi việc ký kết hợp đồng là thỏa thuận giữa các bên mà không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Một số phòng công chứng cũng không chứng thực hợp đồng bảo lãnh, thế chấp cho các tài sản hình thành trong tương lai. Trách nhiệm của cơ quan công chứng chứng thực cũng chưa được quy định rõ ràng nên các TCTD vẫn bị thiệt hại khi có tranh chấp về tài sản bảo đảm.

Quá trình xử lý tài sản bảo đảm còn mất nhiều thời gian, qua nhiều công đoạn và liên quan đến nhiều cơ quan. Việc thực thi pháp luật của một số đơn vị, cá nhân còn chưa nghiêm túc. Sau khi các khoản nợ đã được cơ quan pháp luật xét xử, bản án đã có hiệu lực pháp luật và được chuyển qua cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án thì việc thu hồi nợ tại khâu này còn quá chậm. Người phải thi hành án cố tình không chấp hành án. Bên cạnh đó, đơn vị được thi hành án đôi khi không thường xuyên theo dõi, đôn đốc người phải thi hành án nên việc thi hành án chậm trễ không đúng thời gian quy định, do vậy bản án không đạt được kết quả như mong muốn.

Để thu hồi tài sản, các tổ chức tài chính thường yêu cầu sự trợ giúp của UBND và cơ quan công an. Về mặt pháp lý, pháp luật có yêu cầu UBND địa phương và công an hỗ trợ các Ngân hàng thu giữ tài sản, nhưng trên thực tế thực thi như thế nào thì chưa có hướng dẫn. Do vậy chỉ Ngân hàng nào có phán quyết của tòa án hay quyết định hành chính của cơ quan địa phương thì mới được công an hỗ trợ. Thêm vào đó pháp luật cũng quy định những người đi vay hay bảo lãnh bằng tài sản phải bàn giao tài sản cho các TCTD và trợ giúp người cho vay trong việc xử lý tài sản. Pháp luật hiện nay còn một điểm thiếu là không có điều khoản quy định nếu người đi vay không trả được nợ thì sẽ chịu hình phạt nào. Hầu hết các tổ chức tài chính đều gặp khó khăn trong

việc yêu cầu người vay bán nhà, đất và phải thuyết phục người vay tự bán các tài sản bảo đảm hoặc hoàn trả thế chấp mà không tính tiền lãi hoặc các tổ chức tài chính và người đi vay thỏa thuận một giá bán nhằm tránh đưa ra tòa xét xử. Thời gian đưa ra toà án giải quyết cũng là thời gian cộng dồn cho sự chậm trễ. Chỉ trong trường hợp cuối cùng, TCTD mới đưa ra toà án giải quyết.

2.4.2.5. Những vấn đề cần tiếp tục giải quyết

Ngoài các hạn chế nêu trên, vẫn còn một số vấn đề cần phải khắc phục để từng bước hoàn thiện các yêu cầu phát triển thị trường tài chính nhà ở, cụ thể:

Hiện tại chúng ta vẫn chưa có một hệ thống đăng ký, thống kê và cập nhật của từng thửa đất, chưa có một hệ thống thông tin đất đai thông suốt, minh bạch và rõ ràng. Đây là những vấn đề lớn cần sớm được xem xét và thực hiện để tạo điều kiện cho thị trường tài chính nhà ở phát triển.

Việc đánh giá và thẩm định các khoản vay tài chính nhà ở của các TCTD hiện vẫn chưa thực hiện theo một hệ thống tiêu chí nhất quán trong chính sách tín dụng, thủ tục cho vay nhà ở. Mỗi TCTD đều xây dựng quy trình thủ tục của riêng mình trong việc cho vay thế chấp. Trước mắt, điều này sẽ gây khó khăn cho người đi vay và sau này trong tương lai khi hình thành thị trường thế chấp thứ cấp sẽ làm tăng chi phí của nhà đầu tư hay các định chế tài chính.

Bảo hiểm đối với tài sản thế chấp để giảm thiểu rủi ro cho các TCTD là một yếu tố căn bản để phát triển thị trường sơ cấp và thứ cấp nhưng ở Việt Nam vẫn chưa có quy định bắt buộc phải thực hiện yêu cầu này.

Mặc dù trong thời gian qua các TCTD đã đưa ra và áp dụng nhiều sản phẩm tài chính nhà ở mới tuy nhiên chúng ta vẫn chưa có những nghiên cứu, khảo sát kỹ lưỡng về các loại hình sản phẩm tiết kiệm nhà ở và các sản phẩm tài chính nhà ở khác phù hợp với từng giai đoạn phát triển kinh tế- xã hội để có định hướng chiến lược cho các TCTD phát triển, hoàn thiện và áp dụng phù hợp với từng điều kiện cụ thể trong từng điều kiện hoàn cảnh của mình.

CHƯƠNG 3
HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH
TÀI CHÍNH NHÀ Ở TRÊN ĐỊA BÀN ĐÔ THỊ HÀ NỘI

3.1. Định hướng chung phát triển nhà ở đô thị Hà Nội

3.1.1. Định hướng phát triển đô thị Hà Nội đến năm 2020

Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/05/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 đã nêu rõ định hướng phát triển nhà ở như sau:

Đến năm 2020, TP Hà Nội được quy hoạch phát triển tương xứng với vai trò là vị trí Thủ đô của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Cụ thể, sẽ phát triển Hà Nội với không gian mở theo hướng Bắc và Tây Bắc, hướng Tây và Tây Nam. Hướng phát triển lâu dài của TP Hà Nội chủ yếu về phía Tây, Tây Nam (Miếu Môn- Xuân Mai- Hoà Lạc- Sơn Tây); một phần phía Bắc thành phố: cụm đô thị Sóc Sơn, Xuân Hoà- Đại Lải- Phúc Yên và các đô thị khác nhằm khai thác lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên, giao thông và cơ sở hạ tầng của các đô thị vệ tinh.

Trước mắt hướng mở rộng TP Hà Nội trung tâm về phía Bắc Tây Bắc, Tây Nam và phía Bắc, trong đó ưu tiên cho đầu tư phát triển khu vực phía Bắc sông Hồng, nghiên cứu chỉnh trị sông Hồng, hoàn thành phương án và tổ chức thực hiện quy hoạch, khai thác hai bên sông Hồng.

Đồng thời, quản lý chặt chẽ quá trình đô thị hoá và đầu tư, xây dựng, kết hợp cải tạo, chỉnh tu khu đô thị cũ và mở rộng đô thị mới theo đúng quy hoạch, đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch kỹ thuật đô thị, kiến trúc, tiện ích công cộng và các chỉ tiêu khác của đô thị hiện đại, văn minh.

Phát triển khu vực nông thôn theo hướng gắn đô thị hoặc với xây dựng nông thôn mới tăng cường đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương xứng với nông

thôn ngoại thành Hà Nội. Từng bước chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động theo hướng tăng tỷ trọng dịch vụ, công nghiệp, giảm sự cách biệt giữa nội thành và ngoại thành.

Quản lý chặt chẽ đất đai nội, ngoại thành, sử dụng quỹ đất có hiệu quả, đúng quy hoạch. Trước mắt cần tập trung chỉ đạo công tác lập quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai, công bố rộng rãi cho dân biết; tăng cường quản lý quy hoạch, sử dụng đất theo quy định hiện hành.[104]

3.1.2. Mục tiêu và yêu cầu của phát triển nhà ở

Các mục tiêu của phát triển nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội:

- Phát triển nhà ở phải góp phần thúc đẩy phát triển Kinh tế- Xã hội; đáp ứng nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân; tạo động lực phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hoá.
- Mở rộng khả năng huy động nguồn vốn đầu tư của các thành phần kinh tế và của xã hội; thúc đẩy hình thành và phát triển thị trường bất động sản, thực hiện có hiệu quả chủ trương kích cầu trong việc phát triển nhà ở đô thị.
- Thúc đẩy phát triển quỹ nhà ở dành cho người thu nhập thấp (bao gồm cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp và các đối tượng chính sách khác) mua hoặc thuê phù hợp với điều kiện cụ thể của từng đối tượng.
- Góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân; phát triển nhà ở đô thị văn minh, hiện đại; từng bước cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn, giữ gìn và phát huy bản sắc kiến trúc dân tộc, hiện đại phù hợp với đặc điểm của từng địa phương.[104]

Phát triển nhà ở phải đáp ứng các yêu cầu sau:

- Công tác phát triển nhà ở phải tuân thủ theo quy hoạch do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các văn bản quy phạm pháp luật.
- Chỉ tiêu kế hoạch phát triển nhà ở phải được xác định là một trong các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch phát triển Kinh tế- Xã hội của quốc gia và của từng địa phương trong mỗi giai đoạn, mỗi thời kỳ nhất định.
- Từng bước đổi mới chính sách, pháp luật về nhà ở phù hợp với đường lối phát triển nền kinh tế thị trường định hướng Xã hội Chủ nghĩa.
- Nhà nước đóng vai trò chỉ đạo trong việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản nhà ở, đồng thời có chính sách hỗ trợ thích hợp để các tầng lớp dân cư có điều kiện cải thiện chỗ ở.
- Công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở phải được củng cố và tăng cường thông qua việc xây dựng mới, hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách, văn bản quy phạm pháp luật; đổi mới, sắp xếp và kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước, mô hình hoạt động của các tổ chức tư vấn và doanh nghiệp tham gia hoạt động trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở.[104]

3.1.3. Định hướng chung phát triển nhà ở đô thị

Phát triển nhà ở đô thị theo dự án phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ nhằm góp phần nâng cao chất lượng chỗ ở và phát triển đô thị bền vững.

Phát triển đa dạng các loại nhà ở có diện tích, mức độ tiện nghi khác nhau để bán và cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường và điều kiện thu nhập của các tầng lớp dân cư; khuyến khích phát triển nhà chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể của từng loại đô thị để góp phần tăng quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo nếp sống văn minh đô thị; hạn chế, tiến tới chấm dứt việc giao đất lẻ cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Chính quyền các cấp phải quản lý chặt chẽ việc xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị theo đúng quy định về quy hoạch, kiến trúc, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, môi trường và các quy định khác của pháp luật.

Nhà nước thực hiện chính sách đầu tư xây dựng quỹ nhà ở để bán trả dần, cho thuê- mua và cho thuê đối với các đối tượng thuộc diện chính sách có khó khăn trong việc cải thiện chỗ ở.

Khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở đô thị theo quy định của pháp luật.

Phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người khoảng 15 m² sàn vào năm 2010 và 20 m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở đô thị đạt tiêu chuẩn quốc gia.[104]

3.2. Những điều kiện cần thiết để phát triển tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

3.2.1. Những yêu cầu mang tính nguyên tắc trong phát triển tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Đề tài chính nhà ở là một kênh hữu hiệu huy động và phân phối vốn cho nhà ở cần phải đáp ứng tốt các yêu cầu sau:

Môi trường kinh tế vĩ mô ổn định. Một môi trường kinh tế vĩ mô ổn định có ảnh hưởng rất lớn đến các hoạt động kinh tế nói chung và nhà ở nói riêng. Như Chương 1 đã phân tích, muốn một hệ thống tài chính nhà ở phát triển bền vững thì cần đạt được 4 điều kiện kinh tế vĩ mô: (i) tăng trưởng kinh tế; (ii) kiềm chế lạm phát; (iii) phục hồi/duy trì tiền lương; và (iv) ổn định việc làm. Trong đó, tỷ lệ lạm phát cao có tác động nghiêm trọng tới nhu cầu các khoản vay nhà ở của các hộ gia đình. Trong một môi trường kinh tế vĩ mô biến động, những người cho vay cũng sẽ lưỡng lự trong việc cho vay dài hạn, đặc biệt là những khoản vay nhà ở, hoặc chỉ cho vay những khoản vay có thời hạn ngắn mà người vay khó chấp nhận được. Bằng việc cải tổ cơ bản chính

sách tài chính, đặc biệt là chính sách thuế và cơ cấu thu chi ngân sách, loại bỏ nguy cơ tái lạm phát tiến tới kiểm soát được lạm phát, ổn định giá cả và sức mua đồng tiền, tạo điều kiện, môi trường cho sản xuất phát triển, ổn định tình hình kinh tế xã hội, cải thiện từng bước đời sống nhân dân.

Việc ổn định việc làm kéo theo đó là ổn định thu nhập, đây là cơ sở quan trọng để đại bộ phận dân cư yên tâm tiếp cận các nguồn vốn của tài chính nhà ở. Nhà nước cần phải tạo công ăn việc làm cho người dân, mở rộng ngành nghề, giải quyết nạn thất nghiệp, nâng cao đời sống vật chất văn hoá của nhân dân để vượt qua ngưỡng cửa đói nghèo, thực hiện xã hội “công bằng- dân chủ- văn minh”.

Trong thời gian tới để tạo điều kiện cho tài chính nhà ở phát triển, về mặt vĩ mô Nhà nước cần thực thi các biện pháp như:

Một là, điều hành chính sách vĩ mô của Nhà nước đảm bảo duy trì tốc độ phát triển nền kinh tế với mức tăng trưởng cao, ổn định, bền vững. Kiểm soát lạm phát, xây dựng cơ chế tỷ giá hối đoái linh hoạt theo tín hiệu thị trường.

Hai là, tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, đặc biệt là hoàn thiện môi trường pháp lý đồng bộ, rõ ràng, nhất quán, mở cửa hội nhập theo lộ trình đề ra, duy trì được xu hướng đầu tư dài hạn tại Việt Nam.

Ba là, tăng cường tính công khai minh bạch của doanh nghiệp và nền kinh tế nói chung tiếp cận thông lệ quốc tế. Cải cách hệ thống tài chính, đặc biệt là cải cách trong lĩnh vực tài chính Ngân hàng theo cơ chế thị trường.

Bốn là, áp dụng chính sách tài khoá và chính sách tiền tệ thắt chặt. Chính phủ kiểm soát vốn trong phạm vi giới hạn an toàn.

Chính sách của nhà nước trợ cấp nhà ở cho các gia đình chính sách, những người có công với cách mạng và người nghèo đô thị. Do mục tiêu của chính sách nhà ở (mà chính sách tài chính nhà ở là một bộ phận quan trọng) là trợ giúp người nghèo có nhà ở và tạo sự công bằng xã hội nên Nhà

nước cần có chính sách riêng để trợ cấp cho những đối tượng chính sách, những người có công với cách mạng và các hộ gia đình nghèo ở đô thị. Việc trợ giúp thông qua việc xây dựng các “nhà tình nghĩa” (đối với những người có công), “nhà tình thương” (đối với người nghèo) và phát triển các khu nhà chung cư cao tầng và tái định cư để bán trả dần, cho thuê trả dần... đối với các đối tượng có thu nhập thấp mà không thể có điều kiện tiếp cận nguồn vốn tài chính nhà ở.

Những người nghèo với việc làm và thu nhập không ổn định, lo cho bản thân, cuộc sống còn khó khăn chứ chưa nói đến tích lũy. Do đó ta chưa thể giải quyết ngay nơi ở của họ mà mục tiêu trước mắt là Nhà nước và các tổ chức cộng đồng cần tìm cách hỗ trợ tạo việc làm để cải thiện thu nhập, trên cơ sở đó trợ giúp phần nào việc cải thiện tại chỗ ở của họ hiện nay. Khi đã có tăng thu nhập hợp lý và có tích lũy, họ sẽ được tạo điều kiện như các đối tượng có thu nhập trung bình và cao. Ngoài những đối tượng thuộc diện chính sách, phần lớn lớp người nghèo khổ bao gồm:

- Những gia đình lao động không gặp cơ may trong làm ăn, kiếm sống hay do những sự cố bất ngờ đã đẩy họ vào cảnh sống cơ cực.
- Những người dân nghèo đô thị đang tự kiếm sống bằng những hoạt động kinh tế thuộc khu vực phi chính quy như buôn bán hàng rong, thu lượm phế thải, hành nghề theo các dịch vụ nặng nhọc khó khăn.
- Những người lao động từ nông thôn ra thành thị kiếm sống chưa có điều kiện để hoà nhập vào cuộc sống đô thị đang định cư bất hợp pháp hoặc sống lang thang trong tình trạng vô gia cư.
- Những người thuộc đáy tầng xã hội trong đô thị, trước mắt họ chưa có thể thuộc đối tượng có thể tiếp cận tín dụng để có nhà ở mà việc cải thiện điều kiện ở của họ chủ yếu trông vào sự hỗ trợ của Nhà nước trong việc đầu tư nâng cao trang thiết bị hạ tầng cho các khu lao động.

Còn bản thân các gia đình nghèo đó cần được quan tâm trước hết trong các giải pháp chính sách thuộc quỹ hỗ trợ việc làm đô thị.

- Những trường hợp đặc biệt của người già, người tàn tật cô đơn và trẻ em mồ côi, Nhà nước, các cơ quan đoàn thể có liên quan và các tổ chức từ thiện cần có chính sách riêng để giúp họ định cư tập thể trong các khu ở riêng thuộc các dạng “trại dưỡng lão”, “trại trẻ mồ côi”...

Do vậy, chính sách nhà ở của nhà nước đối với các hộ gia đình thuộc diện chính sách, người có công và người nghèo đô thị tại đô thị như sau:

- Nhà nước thực hiện chính sách đầu tư vốn ngân sách thông qua việc khai thác quỹ đất theo hình thức đấu giá QSD đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để tạo vốn phục vụ nhu cầu quỹ nhà ở tái định cư, quỹ nhà ở xã hội.
- Ban hành cơ chế, chính sách cụ thể nhằm phát triển và quản lý có hiệu quả quỹ nhà ở xã hội.
- Xúc tiến thành lập quỹ phát triển nhà ở để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội.
- Sắp xếp, kiện toàn mô hình tổ chức thực hiện nhiệm vụ đầu tư xây dựng, khai thác, quản lý quỹ nhà ở xã hội.

Đối với công nhân lao động tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp:

- Tổ chức công tác điều tra, đánh giá và xác định cụ thể nhu cầu về nhà ở của người lao động làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, nhu cầu nhà ở của sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp trên địa bàn để có cơ sở bố trí quy hoạch, kế hoạch xây dựng nhà ở phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.
- Chú trọng việc quy hoạch xây dựng nhà ở phục vụ nhu cầu phát triển khu công nghiệp; huy động các nguồn vốn từ các doanh nghiệp, sử

dụng lao động kết hợp với phần đóng góp của người lao động để đầu tư xây dựng nhà ở.

- Ban hành cơ chế, chính sách cụ thể để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc tại các khu công nghiệp, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp thuê.

Thông nhất cấp một loại GCN (GCN QSH nhà gắn liền với QSD đất ở). Luật đất đai 2003 quy định về chế độ “sở hữu đất đai” (Điều 5), “quản lý nhà nước về đất đai” (Điều 6), “Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai” (Điều 7) [87]. Như vậy, với tư cách “Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý nhà nước về đất đai”, Nhà nước đã thực hiện đầy đủ quyền của chủ sở hữu (gồm có: quyền chiếm hữu, QSD và quyền định đoạt). Nhà nước không trực tiếp sử dụng toàn bộ đất đai mà giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; trong trường hợp cụ thể này, QSD đất ở của Nhà nước được trao cho người sử dụng trên những thửa đất cụ thể. QSD này gồm có “quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho QSD đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSD đất” [87; Điều 61]. Như vậy, hộ gia đình, cá nhân có đầy đủ các quyền đối với đất đai, và do vậy cũng có quyền tương tự với nhà ở vì nhà ở thường gắn liền với đất đai. Nhưng điều kiện để thực hiện các quyền trên chưa được đầy đủ chủ yếu do vướng mắc nhất là GCN QSD đất ở và/hoặc QSH nhà ở chưa được cấp đầy đủ cho toàn bộ các hộ gia đình ở đô thị. Đây là điều kiện để chuyển nhượng hợp pháp và thế chấp QSD đất đai, nhà ở, đẩy mạnh tính thanh khoản của nhà ở trên thị trường bất động sản.

Hiện tại vẫn đang có nhiều tranh luận trong việc cấp GCN QSD đất ở và QSH tài sản gắn liền trên đất. Việc cấp GCN QSD đất ở gắn liền với nhà ở là

phù hợp với bản chất bất động sản, nhưng do điều kiện thực tế của Việt Nam hiện nay khi thực hiện gặp nhiều khó khăn do thiếu tính pháp lý của nhà ở và việc đo đạc bản đồ đối với đất đai và nhà ở.

Vì thế, trong thời gian tới Nhà nước cần thống nhất và đẩy nhanh việc cấp GCN QSD đất ở và QSH nhà ở. Có như vậy hộ gia đình, cá nhân mới được công nhận về quyền sở hữu tư nhân đối với nhà ở và tạo điều kiện cho việc chuyển nhượng trên thị trường bất động sản.

Phát triển thị trường bất động sản để tăng tính thanh khoản của tài sản thế chấp. Thực trạng bối cảnh thị trường bất động sản phi chính thức rất sôi động trong khi thị trường chính thức chưa phát triển trên khắp cả nước cũng như các thành phố lớn như Hà Nội. Nguyên nhân xuất phát từ:

- Quy luật cung- cầu. Do dân số đô thị tăng nhanh trong quá trình đô thị hoá, đặc biệt là tăng cơ học, người dân ở các tỉnh đổ dồn về các thành phố lớn. Việt kiều ở nước ngoài về quê hương sinh sống, đầu tư kinh doanh, người nước ngoài đầu tư tại Việt Nam đều có nhu cầu mua nhà, đất tại đô thị. Ngoài ra còn nhu cầu về nhà ở, đất ở của người dân thành phố do tăng tự nhiên và do yêu cầu cải thiện nhà ở.
- Thị trường phi chính thức, mua bán trao tay không nằm trong sự quản lý của Nhà nước, nhiều người tham gia vào việc buôn bán đất đai, nhà ở, đầu cơ kiếm lời gây ra hiện tượng khan hiếm giả tạo đẩy giá nhà, đất tăng cao.
- Vai trò quản lý hướng dẫn của Nhà nước bằng các cơ chế chính sách rất quan trọng đối với việc ổn định thị trường đất đai, nhà ở đô thị như: chính sách tạo ra các khu đô thị mới theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, xây dựng các khu đô thị có cơ sở hạ tầng đồng bộ giải quyết nhu cầu đất đai xây dựng, đồng thời quản lý phát triển đô thị có hiệu quả.

- Chính phủ có các chính sách và các giải pháp hướng dẫn và quản lý thị trường đất đai, nhà ở đô thị phát triển lành mạnh.

Do vậy, trong thời gian tới Nhà nước cần có cơ chế, chính sách phát triển thị trường bất động sản theo định hướng kinh tế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Nhà nước hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách theo hướng bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, tôn trọng các quy luật thị trường và tăng cường tính cạnh tranh. Trên cơ sở như vậy sẽ hình thành một thị trường bất động sản công khai, minh bạch và cung cấp đủ thông tin cho người mua và người bán. Đây là một điều kiện tiên quyết để đảm bảo tính thanh khoản của tài sản thế chấp trên thị trường.

Phát triển TTCK để huy động các nguồn lực cho tài chính nhà ở.

Qua gần 7 năm hoạt động, TTCK đã phát huy tích cực vai trò là một kênh huy động vốn trung, dài hạn, đáp ứng nhu cầu đầu tư của nền kinh tế, là một trong những nhân tố thúc đẩy quá trình minh bạch hóa hoạt động của doanh nghiệp. Nhưng quy mô của TTCK hiện nay vẫn còn nhỏ, chưa thực sự là một kênh huy động vốn cho nền kinh tế nói chung và cho nhà ở nói riêng.

Hiện nay lượng tiền nhàn rỗi trong dân là rất lớn nhưng việc thu hút vào TTCK, đặc biệt là các chứng khoán thế chấp (nếu có) còn nhiều hạn chế. Lý do vì hàng hoá trên thị trường thế chấp thứ cấp thường có giá trị lớn, trong khi vốn nhàn rỗi của người dân thường nhỏ lẻ nên ít có khả năng tham gia, mặc dù thị trường bất động sản có khả năng sinh lời cao. Vì thế, nếu huy động được lượng tiền này thì đây sẽ là một nguồn vốn quan trọng trong việc phát triển nhà ở cho nhân dân.

TTCK kém phát triển còn do những vướng mắc từ cơ chế chính sách của Nhà nước đối với việc phát hành chứng khoán ra công chúng, chẳng hạn như: điều kiện phát hành còn cao, thủ tục phát hành phức tạp, thiếu cơ sở pháp lý cho những vấn đề nảy sinh trong quá trình phát hành chứng khoán... Đặc biệt

là chưa có quy định về thủ tục, trình tự phát hành chứng khoán thế chấp và trái phiếu thế chấp.

Thị trường thứ cấp hoạt động trầm lắng, kém sôi động, tính thanh khoản của thị trường không cao là nguyên nhân sâu xa dẫn đến hoạt động chứng khoán hoá thế chấp chưa thực hiện được trên thị trường này. Do vậy, hoạt động tài chính nhà ở chưa huy động được các nguồn vốn dài hạn cho phát triển nhà và chưa có cơ chế tái tài trợ cho thế chấp nhà ở. Nhà nước (mà cụ thể ở đây là Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và NHNN) cần có các quy định cụ thể đối với loại hình hoạt động và các chứng khoán đặc biệt này.

TTCK phát triển là điều kiện tiền đề cho các hoạt động phát hành trái phiếu thế chấp trên thị trường thế chấp thứ cấp. Trái phiếu thế chấp là một loại chứng khoán đặc biệt, kết hợp giữa hình thức đầu tư chứng khoán và đầu tư bất động sản, được bảo đảm giá trị bằng bất động sản mà nó là đại diện. Đồng thời cho phép nhà đầu tư kiếm lời trên biến động giá trị của bất động sản này, nhưng không nhất thiết nắm giữ quyền sở hữu trực tiếp một phần hay toàn bộ bất động sản đó trong suốt quá trình sở hữu chứng khoán.

Do vậy, nhà nước cần có các tác động cụ thể để khuyến khích thị trường phát triển. Trước hết, Nhà nước cần tăng cường cơ chế quản lý, giám sát công bố thông tin trên thị trường, tạo ra một thị trường minh bạch giúp các nhà đầu tư có thể ra quyết định dựa trên thông tin đầy đủ, hệ thống và chính xác.

Đồng thời, tiếp tục hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường, thiết lập một môi trường pháp lý ổn định, đồng bộ cho hoạt động kinh doanh chứng khoán. Tăng cường tính hiệu lực của các văn bản pháp luật trong lĩnh vực hoạt động và kinh doanh chứng khoán, trong đó có phát hành trái phiếu thế chấp.

Thiết lập một môi trường hấp dẫn các nhà đầu tư. Ủy ban chứng khoán Nhà nước không nên can thiệp quá sâu vào hoạt động của các thành viên trên

thị trường, nên thực hiện phương châm “các thành viên của thị trường được thực hiện tất cả các hoạt động mà pháp luật không cấm”.

Cấp tín dụng nhà ở phải đảm bảo các yếu tố mang tính chất kỹ thuật của tài chính nhà ở. Các yếu tố này nhà ở bao gồm:

Thời hạn vay dài. Có thể nói đầu tư vào nhà ở là một khoản đầu tư lớn trong cuộc đời mỗi con người, do các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp có tỷ lệ tiết kiệm rất thấp để có thể trang trải tiền mua nhà trong thời gian ngắn. Thu nhập của họ không cao nên sau khi trừ đi các sinh hoạt tối thiểu cần thiết, họ có thể dành phần thu nhập còn lại để mua sắm tài sản cố định hoặc sửa chữa, nâng cấp nhà ở. Theo các kết quả điều tra của Viện xã hội học tính trung bình các hộ gia đình thường xuyên tiết kiệm khoảng 8%- 10% thu nhập để đầu tư cải tạo nhà ở hàng năm. Nếu muốn cải tạo điều kiện ở họ thường tiến hành từng bước và kéo dài thời gian sửa chữa, nâng cấp nhà ở. Các hộ gia đình thu nhập thấp có thể mua được nhà trong trường hợp họ được phép thanh toán là nhiều lần và thời gian thanh toán dài, một số trường hợp thậm chí từ 20 đến 30 năm. Theo kết quả nghiên cứu từ quá trình điều tra cũng cho thấy nhu cầu vốn cho nhà ở phụ thuộc vào yếu tố thời hạn vay vốn là trên 10 năm, mong muốn của những người vay thì thời hạn này trên 20 năm.

Các món vay thường là những món vay nhỏ. Các hộ có nhu cầu thường vay những món vay nhỏ, mà những món vay nhỏ không hấp dẫn nhiều lắm đối với Ngân hàng do lợi nhuận mang lại quá nhỏ so với các chi phí mà Ngân hàng bỏ ra quản lý và lập hồ sơ tín dụng. Trong khi đó các đối tượng này cần có lãi suất thấp và các món vay thường không có tài sản đảm bảo hoặc trị giá tài sản đảm bảo không cao. Trong một số trường hợp sau khi vay được vốn họ từ chối hoàn trả vốn vay, hoặc không có khả năng trả nợ.

Với các TCTD cũng không có nhiều thiện cảm khi cho các cá nhân, hộ gia đình vay vốn. Thông thường các tổ chức này rất khó khăn trong việc gây

áp lực để người vay hoàn trả lại vốn vay. Trong trường hợp có thu hồi được tài sản đảm bảo cho khoản vay nhưng cũng không dễ dàng để phát mại các tài sản này, đặc biệt đối với bất động sản. Mặt khác, với những món vay nhỏ các tổ chức tài chính thường đặt lãi suất cao để có thể bù đắp được các chi phí quản lý, điều này lại mâu thuẫn với yêu cầu của tài chính nhà ở. Nhưng những món vay nhỏ này làm cho các hộ gia đình dần mở rộng nhà cửa, cải thiện điều kiện ở và cũng làm giảm rủi ro cho Ngân hàng mặc dù nó đồng nghĩa với chi phí hành chính cao.

Lãi suất thấp. Tài chính nhà ở có những đặc điểm khác biệt với các lĩnh vực đầu tư khác là số vốn đầu tư lớn, thời hạn vay vốn dài. Do số tiền vay cho đầu tư nhà ở thường lớn gấp 20- 30 lần so với thu nhập bình quân hàng năm, cho nên người vay muốn được hoàn trả trong một thời gian dài. Trong quá trình hoạt động đối với lĩnh vực nhà ở có những khó khăn phát sinh đối với bên cho vay. Bên cho vay thường phải gom tiền trả ngắn hạn và trung hạn để cho vay dài hạn. Từ đó nảy sinh vấn đề là để huy động được số tiền gửi lớn, bắt buộc bên cho vay dài hạn phải trả lãi suất cao. Vì vậy người vay vốn để xây dựng nhà ở cũng sẽ phải chịu lãi suất cao. Một vấn đề khác cần quan tâm là tỷ lệ lãi suất cho vay vì nó quyết định tới chi phí hoạt động và khoản lãi thu được từ bên cho vay. Đối với phương thức cho vay dài hạn thường áp dụng cho nhà ở, tỷ lệ lãi suất là thông số quan trọng nhất quyết định tới sự thành công hay thất bại của hoạt động cho vay vốn. Ba bộ phận tạo thành tỷ lệ lãi suất là: (1) tỷ lệ hoàn trả tiền gửi thực tế phụ thuộc vào số tiền gửi; (2) Mức độ phản ánh tỷ lệ lạm phát hiện tại hoặc dự kiến; (3) Tỷ lệ chi phí hoạt động của bên cho vay. Vì tỷ lệ lãi suất phải tính đến tốc độ lạm phát cho nên tỷ lệ này thường rất cao ở những nơi thường xảy ra lạm phát. Tỷ lệ lãi suất cao sẽ dẫn đến tình trạng những người muốn vay không thể vay được vốn. Tuy nhiên, chỉ có thể nâng tỷ lệ lãi suất lên cao mới có thể thu hút được tiền gửi và để bảo vệ

quyền lợi của người gửi do tình trạng lạm phát hoặc sự mất giá của tiền tệ. Sự thực là lĩnh vực tài chính nhà ở bị yếu tố lạm phát tác động lớn hơn rất nhiều so với các lĩnh vực cho vay ngắn hạn khác. Đây cũng chính là mâu thuẫn trong hoạt động tài chính nhà ở.

Dùng tài sản hình thành từ vốn vay làm tài sản thế chấp. Nội dung mang tính đặc thù của tài chính nhà ở là phương thức thế chấp bằng nhà ở. Nguyên tắc cơ bản của phương thức này là vốn vay dành cho nhà ở được bảo lãnh bằng cách sử dụng QSH nhà ở và/hoặc QSD đất ở làm vật thế chấp. Để thực hiện tốt vấn đề này cần phải có hệ thống giấy tờ xác nhận QSH về nhà và QSD đất ở rõ ràng và chặt chẽ, nó trở thành thủ tục pháp lý bắt buộc đối với tất cả mọi người dân. Trên thực tế, tình trạng thiếu giấy tờ sở hữu hợp pháp thường cản trở rất nhiều đối với các đối tượng sống ở những nơi tạm bợ có điều kiện vay được vốn để cải tạo chỗ ở.

3.2.2. Những định hướng hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Trong một nền kinh tế thị trường khi các quan hệ kinh tế do thị trường điều tiết, xét về bản chất đó là một nền kinh tế tiền tệ. Các quan hệ phân phối trong nền kinh tế được thể hiện dưới hình thức giá trị. Thông qua việc tiếp cận các quỹ tiền tệ và nguồn vốn do các trung gian tài chính hoặc bản thân nội tại mà các hộ gia đình, cá nhân sử dụng để tạo lập nhà ở. Trong bối cảnh đó, định hướng chung của Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng trong chính sách tài chính nhà ở trong thời gian tới như sau:

Xây dựng và hoàn thiện các tổ chức hoạt động trên thị trường tài chính nhà ở (như NHTC) hoạt động lành mạnh, hiệu quả, bền vững, có khả năng tài chính và quản lý bảo đảm huy động hữu hiệu các nguồn vốn để phát triển nhà ở, trong đó chú trọng nguồn vốn trong nước, phát huy nội lực, tận dụng hiệu quả nguồn lực vốn quốc tế.

Nguồn vốn là điều kiện tiên quyết để duy trì phát triển sản xuất nói chung và để đảm bảo tài chính nhà ở hoạt động lâu dài, hiệu quả. Nguồn vốn cũng là cơ sở để phân phối lợi nhuận và đánh giá hiệu quả các hoạt động kinh tế, nó bao gồm nguồn vật tư hoặc các tài sản trong doanh nghiệp, nguồn tiền mặt hoặc tài sản dự trữ trong dân cư. Vì vậy, chính sách tài chính nhà ở phải chú trọng nguồn vốn trong nước mà trong đó các chính sách tạo lập và sử dụng vốn phải được xây dựng và thực hiện theo những quy luật tất yếu của nền kinh tế thị trường và góp phần đắc lực trong việc hình thành thị trường vốn, thị trường tiền tệ. Chính sách của nhà nước phải giải phóng triệt để mọi nguồn vốn trong nước, của các thành phần kinh tế của toàn dân trong công cuộc kiến thiết đất nước nói chung và phát triển nhà ở nói riêng.

Các nguồn vốn chủ yếu trong nước bao gồm vốn đầu tư kinh tế của Nhà nước, vốn tự có của các doanh nghiệp, vốn bằng tiền và tiền nhàn rỗi của dân cư. Để huy động nguồn vốn này phục vụ cho mục tiêu phát triển tài chính nhà ở cần thực hiện các biện pháp phát triển thị trường tài chính. Các hình thức tạo vốn dù sơ khai (trực tiếp từ người có vốn đến người có nhu cầu) hay dù qua các hệ thống trung gian tài chính đều được tạo điều kiện phát triển, đặc biệt là các luật lệ bảo đảm an toàn cho hoạt động đầu tư tài chính và hoạt động tín dụng ngoài Ngân hàng. Trên cơ sở đó tạo điều kiện cho các tổ chức phát hành các loại trái phiếu, hối phiếu, cổ phiếu và được mua bán, chuyển nhượng trên thị trường. Việc làm đầu tiên có ý nghĩa thúc đẩy các hoạt động của thị trường vốn là việc phát hành chứng khoán, cho phép các NHTM, các tổ chức tài chính và toàn dân mua bán chuyển nhượng các chứng khoán, tạo nên sự tin cậy trong hoạt động kinh doanh tiền tệ, từng bước hình thành các thị trường thứ cấp nhằm đáp ứng nhanh nhạy với khối lượng vốn đầu tư.

Nguồn vốn trong nước là chủ yếu, nguồn vốn nước ngoài là quan trọng, Nhà nước cần khuyến khích và mở rộng hoạt động kinh tế tài chính đối ngoại

để thu hút các nguồn vốn ngoài nước vừa tranh thủ kỹ thuật tiên tiến vừa gắn thị trường vốn trong nước với thị trường vốn quốc tế. Do vậy, phải xây dựng một chiến lược kinh tế đối ngoại đúng đắn, phù hợp với những chuyển biến to lớn về kinh tế, chính trị- xã hội và khoa học hiện nay. Tư tưởng chỉ đạo chiến lược của chính sách tài chính đối ngoại là dân tộc, dân chủ, phát triển và định hướng xã hội chủ nghĩa, với phương châm chủ đạo là quan hệ kinh tế đa phương, mở cửa cùng có lợi. Nhà nước cần có chính sách tài chính thích hợp để khuyến khích đầu tư nước ngoài dưới hình thức vay nợ, đầu tư tài chính, đầu tư trực tiếp... Khuyến khích đặc biệt đối với đầu tư nước ngoài cho các công trình cơ sở hạ tầng đô thị, công nghệ mũi nhọn... Mở rộng thị trường hối đoái bằng cách cho phép nhiều NHTM có đủ điều kiện về vốn và nghiệp vụ, được kinh doanh ngoại hối và thực hiện dịch vụ thanh toán quốc tế nhằm đảm bảo bằng luật pháp các điều kiện di chuyển vốn, lợi nhuận, thanh toán ngoại thương nhanh chóng, thuận lợi cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Xây dựng và hoàn thiện các quy định pháp lý và thông lệ nhằm quản lý và vận hành thị trường tài chính nhà ở hoạt động hiệu quả, lành mạnh, bền vững, giảm thiểu và phòng ngừa các rủi ro tài chính, tín dụng.

Bảo tồn và sử dụng vốn có hiệu quả là mục tiêu cuối cùng của bất kỳ chính sách tài chính nào. Tuy nhiên, trong thực hiện chính sách tài chính nhà ở vai trò của Nhà nước rất quan trọng ở chỗ nguồn vốn cấp phát từ NSNN cho lĩnh vực nhà ở. Trong giai đoạn đầu của thời kỳ chuyển đổi Nhà nước có một nguồn vốn tập trung khá lớn nhằm đầu tư cho các dự án phát triển nhà ở. Nguồn vốn này gồm có vốn huy động từ các khoản thu ngân sách, vốn do cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước, vốn vay hoặc viện trợ của nước ngoài và các tổ chức tài chính quốc tế. Cơ chế sử dụng nguồn vốn này vẫn còn mang nặng hình thức cấp phát một chiều và việc sử dụng hết sức lãng phí (trong quá trình đầu tư hay đưa vào sử dụng). Đây thực chất là các khoản trợ cấp của Nhà

nước cho nhà ở mà không mang ý nghĩa thực sự của đồng vốn (quay về nơi chủ sở hữu và quay nhiều vòng). Do vậy, đối với nguồn vốn của Nhà nước cần chuyển vốn xây dựng cơ bản của Nhà nước thành dạng tín dụng trung dài hạn. Có quy định thời gian thu hồi với lãi suất hợp lý và có thể hùn vốn với các tổ chức kinh tế khác để đầu tư hiệu quả. Mặt khác, Nhà nước chỉ nên trợ cấp về nhà ở cho những đối tượng có công, gia đình chính sách và người nghèo đô thị, nghĩa là chính sách của Nhà nước trong tài chính nhà ở là có lựa chọn.

Đồng thời, để tạo nguồn vốn đầu tư nhà ở hoạt động hiệu quả, lành mạnh, bền vững, giảm thiểu và phòng ngừa các rủi ro tài chính, tín dụng hệ thống Ngân hàng cần tiếp tục hoàn chỉnh đưa vào hoạt động có chất lượng các thị trường tiền tệ cũng như thị trường vốn có chiều sâu. Thực hiện chính sách huy động vốn và cho vay vốn tích cực, mạnh mẽ vừa đảm bảo về khối lượng, vừa chú trọng hiệu quả chất lượng sử dụng vốn, đảm bảo khả năng hoàn trả. Mặc dù thu nhập bình quân đầu người còn thấp như hiện nay, khả năng tiết kiệm của nhân dân nhìn chung còn hạn hẹp nhưng các Ngân hàng bằng các hình thức huy động tiết kiệm phong phú với lãi suất khá hấp dẫn đã thu hút được một lượng lớn nguồn vốn nhàn rỗi này. Để tài chính nhà ở phát triển, tín dụng Ngân hàng cần được mở rộng đáp ứng các nhu cầu vay vốn hiệu quả. Cơ cấu tín dụng cần tiếp tục chuyển dịch có lợi cho đầu tư nhà ở, tăng cường cho vay trung và dài hạn. Không ngừng nâng cao chất lượng tín dụng, giảm tỷ lệ nợ quá hạn và nợ khó đòi xuống mức lành mạnh theo tiêu chuẩn quốc tế, tăng vòng quay và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Tiếp tục mở rộng cho vay đến các đối tượng có nhu cầu về sửa chữa, nâng cấp, cải tạo nhà ở, chú ý thích đáng đến các tầng lớp dân cư có thu nhập trung bình và thấp.

Xây dựng và phát triển các công cụ, sản phẩm của thị trường tài chính nhà ở như các chương trình tiết kiệm nhà ở, bảo lãnh vay thế chấp, bảo hiểm thế chấp, và các công cụ tài chính nhà ở khác có sự tham gia hỗ trợ và

giám sát của Nhà nước. Trên cơ sở đó thúc đẩy thị trường phát triển một cách tích cực để tạo điều kiện cho đại bộ phận người dân đô thị có thể tiếp cận được các nguồn vốn cho nhà ở.

Do đặc thù của tài chính nhà ở là sử dụng các nguồn vốn dài hạn trong khi nguồn vốn của các Ngân hàng là tiền gửi (từ 3 tháng đến 1 năm). Điều này là một trong những yếu tố rủi ro khi Ngân hàng thực hiện tài trợ cho khoản vay nhà ở. Kết quả là phần lớn các khoản vay nhà ở có thời hạn từ 3- 7 năm. Kỳ hạn vay ngắn có ảnh hưởng nghiêm trọng đối với các khoản vay cho mục đích nhà ở do thu nhập hàng tháng cần thiết để trả các nghĩa vụ của một khoản vay 12 năm chỉ bằng một nửa số cần thiết cho một khoản vay 5 năm.

Do vậy, để tài chính nhà ở phát triển các TCTD cần cung cấp và phát triển các sản phẩm tiết kiệm mới. Yêu cầu của các sản phẩm này là gắn được với khoản vay và phải được cấu trúc phức tạp hơn thay vì chỉ đơn giản phải dựa vào lãi suất. Có nhiều loại hình công cụ được các TCTD sử dụng để huy động tiết kiệm. Mục đích của các TCTD là bảo đảm nguồn vốn cho thời hạn dài nhất có thể với các chi phí thấp nhất có thể. Tiền gửi được các TCTD huy động vẫn có tính thanh khoản khá cao mặc dù NHNN đã khuyến khích không áp dụng dự trữ bắt buộc đối với tiền gửi trên 24 tháng.

Hà Nội nói riêng và Việt Nam nói chung đang phải đối mặt với tình trạng “đô la hoá” nền kinh tế do người dân sử dụng ngoại tệ để trao đổi và làm công cụ dự trữ. Động cơ chính là họ bảo vệ tiền gửi tiết kiệm của họ tránh khỏi tác động của lạm phát và rủi ro tỷ giá. Việc người dân đô thị thích sử dụng ngoại tệ phản ánh một thực trạng là có quá ít các công cụ tiết kiệm mà hệ thống Ngân hàng cung cấp để họ có thể lựa chọn.

Sự tham gia của các công ty bảo hiểm vào cho vay thế chấp đang trong giai đoạn ban đầu do thiếu các số liệu thống kê. Mặt khác, khi bảo hiểm cho một khoản thế chấp người vay phải trả thêm phí (cộng thêm vào lãi suất) cho

lĩnh vực này chưa thực sự phát triển. Việc bảo hiểm thế chấp là một trong những công cụ san sẻ bớt rủi ro cho cả người vay và người cho vay. Nhà nước trong thời gian tới cần khuyến khích các tổ chức này tham gia vào thị trường để đa dạng hoá loại hình dịch vụ và giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Đồng thời, các TCTD cần nghiên cứu phát triển các công cụ, sản phẩm của thị trường tài chính nhà ở như: các sản phẩm, chương trình tiết kiệm nhà ở; bảo lãnh vay thế chấp; bảo hiểm thế chấp, để huy động nguồn vốn trong dân cho phát triển nhà ở và tạo khả năng tiếp cận nguồn vốn này cho đại bộ phận dân cư đô thị. Các giải pháp này tạo điều kiện tiếp cận tín dụng nhà ở cho tất cả các hộ gia đình thu nhập thấp, thậm chí cả các hộ gia đình có thu nhập khó khăn dưới ngưỡng nghèo tại đô thị.

3.3. Một số giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

Như đã phân tích thực tiễn tại Chương 2 cho thấy hiện nay Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng, tài chính nhà ở đang phát triển trong giai đoạn của thị trường thế chấp sơ cấp. Quá trình xây dựng thị trường thế chấp sơ cấp bị chậm do thiếu nhiều yếu tố để tạo dựng một thị trường tài chính nhà ở lành mạnh. Hơn thế nữa, Việt Nam trở thành một thành viên chính thức của WTO thì việc phát triển thị trường tài chính nói chung và thị trường tài chính nhà ở nói riêng phát triển đồng bộ và có chiều sâu, đây là một yêu cầu cấp thiết. Chúng ta cần phải có một thời gian nhất định để tạo ra các yếu tố này. Trước mắt, trong thời gian tới cần thực hiện các giải pháp cụ thể sau:

3.3.1. Hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở để có thể hội nhập với nền kinh tế khu vực và thế giới

“Tuyên truyền và phổ biến để toàn dân nhận thức sâu sắc quan điểm của Đảng về hội nhập kinh tế quốc tế, gia nhập WTO, những cơ hội và thách thức của Việt Nam” là một trong 12 giải pháp lớn để phát triển kinh tế đã được

Chính phủ thông qua vào đầu năm 2007. Trên cơ sở tuyên truyền phổ biến để toàn dân nhận thức sâu sắc quan điểm hội nhập kinh tế quốc tế, Việt Nam phải tập trung công tác xây dựng hoàn thiện pháp luật, thể chế, ban hành những văn bản qui phạm pháp luật rõ ràng, cụ thể bảo đảm tự do kinh doanh hàng hóa, dịch vụ của mọi chủ thể tham gia thị trường.

Việt Nam đã đạt được mục tiêu phát triển kinh tế nhanh, bền vững trong thời gian vừa qua. Lĩnh vực tài chính nhà ở đã có sự tham gia tài trợ của nhiều tổ chức quốc tế thông qua các nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức. Năm 2004 các nhà tài trợ cam kết hỗ trợ nguồn vốn ODA trị giá 3,440 tỷ USD cho Việt Nam, và năm 2005 cam kết này đạt 3,747 tỷ USD. Trong số các dự án ODA đang thực hiện tại Việt Nam đã có nhiều dự án tài trợ cho phát triển đô thị và cải tạo chỗ ở cho người thu nhập thấp như: dự án cải tạo nâng cấp cơ sở hạ tầng khu dân cư thu nhập thấp đô thị Hải Phòng của Ngân hàng thế giới (WB), dự án phát triển đô thị Nam Định và đô thị Đồng Hới của Thụy Sĩ, Dự án tài chính nhà ở cho người thu nhập thấp của Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB)... Nguồn vốn viện trợ không hoàn lại và hỗ trợ ngân sách cũng của các chính phủ và tổ chức nước ngoài dành cho Việt Nam cũng có giá trị đáng kể (chiếm gần 2% tổng nguồn thu của NSNN).

Ngoài việc nhận được các nguồn vốn hỗ trợ quốc tế nêu trên, Việt Nam đã chủ động tham gia vào quá trình hội nhập quốc tế. Hội nhập quốc tế sẽ làm tăng uy tín và vị thế của thị trường tài chính Việt Nam, tạo cơ hội nâng cao năng lực và hiệu quả điều hành chính sách của NHNN, thúc đẩy cải cách và buộc các TCTD trong nước phải hoạt động theo nguyên tắc thị trường, khắc phục các tồn tại, tăng cường năng lực cạnh tranh để nâng cao trình độ quản trị điều hành và đa dạng hoá các sản phẩm. Tham gia hội nhập các TCTD trong nước sẽ tiếp cận thị trường tài chính quốc tế một cách dễ dàng hơn, hiệu quả huy động vốn sẽ tăng lên, góp phần nâng cao chất lượng hoạt động.

Mặc khác, khi tham gia hội nhập sẽ làm tăng số lượng các TCTD có tiềm lực tài chính, trình độ và công nghệ quản lý, áp lực cạnh tranh cũng tăng dần theo lộ trình, nói lỏng các quy định đối với các tổ chức tài chính nước ngoài. Trong “sân chơi” mới này các tổ chức tài chính trong nước và TTCK cũng sẽ phải đối mặt với các cơn sóc kinh tế, tài chính quốc tế và nguy cơ khủng hoảng. Đặc biệt, lĩnh vực Ngân hàng là một lĩnh vực rất nhạy cảm và phải mở cửa gần như hoàn toàn theo các cam kết gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO, hệ thống Ngân hàng Việt Nam được xếp vào diện các ngành chủ chốt, cần được tái cơ cấu nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh. Để giành thế chủ động trong tiến trình hội nhập, Việt Nam cần xây dựng một hệ thống Ngân hàng có uy tín, đủ năng lực cạnh tranh, hoạt động có hiệu quả cao, an toàn, có khả năng huy động tốt hơn các nguồn vốn trong xã hội và mở rộng đầu tư. Muốn làm được việc này trước hết cần hoàn thiện hệ thống pháp luật và cơ chế chính sách về tài chính Ngân hàng, đẩy nhanh tiến độ ban hành Luật Cạnh tranh và kiểm soát độc quyền, đưa luật này trở thành công cụ để Chính phủ kiểm soát hoạt động cạnh tranh. Sau đó, cần thống nhất quan điểm, xác định rõ và cụ thể về lộ trình mở cửa tài chính. Tự do hoá tài chính phải được thực hiện sau cùng, sau khi đã thực hiện cải cách cơ cấu và tự do hoá thương mại. Nếu có được lộ trình hội nhập tài chính thích hợp sẽ đảm bảo hệ thống tài chính hội nhập hiệu quả, tăng năng lực cạnh tranh mà không bị vướng vào các dạng khủng hoảng tài chính- ngân hàng khác nhau. Cuối cùng, khẩn trương hoàn thiện hoạt động của thị trường tiền tệ và hoàn thiện hoạt động của TTCK, xác định cụ thể lộ trình mở cửa thị trường Tài chính- Ngân hàng.

Trong quá trình gia nhập WTO, với các cam kết tự do hoá sẽ bắt buộc Việt Nam cho phép sự di chuyển về vốn. Điều này có nghĩa Việt Nam phải mở cửa để các nhà đầu tư và tài phiệt quốc tế tham gia hoặc rút vốn khỏi thị trường tài chính mà không có sự trở ngại nào, nếu chúng ta chỉ quy định luồng

vốn quốc tế đi vào lãnh thổ và hạn chế chuyển vốn ra nước ngoài là trái với các cam kết nêu trên. Do vậy, để bảo tăng tính an toàn cho thị trường tài chính trong nước cần có các quy định cụ thể về thời hạn tối thiểu mà các nguồn vốn nước ngoài đầu tư vào Việt Nam trong một thời hạn nhất định (ví dụ từ 3 đến 5 năm) để tránh hiện tượng rút vốn ồ ạt ra khỏi thị trường trong nước.

Vấn đề công bố thông tin và minh bạch hoá tài chính tại Việt Nam là một trong các vấn đề nổi cộm hiện nay khi tham gia và cộng đồng quốc tế. Một trong những ví dụ điển hình nhất là cơn sốt của TTCK trong thời gian vừa qua: hầu như đại đa số các nhà đầu tư không có hiểu biết về chứng khoán, phân tích tài chính và đọc bản cáo bạch... Hậu quả là các nhà đầu tư không tự bảo vệ được mình và chỉ mua, bán theo cảm tính cá nhân và theo tin đồn (“tâm lý bầy đàn”), điều này ảnh hưởng rất lớn đến sự an toàn của cả hệ thống quốc gia. Vì thế, trong thời gian tới để có thể phát triển ổn định, an toàn thị trường thế chấp thứ cấp, bảo vệ các nhà đầu tư tiềm năng trong nước, Nhà nước cần có những quy định thống nhất phù hợp với thông lệ quốc tế trong các vấn đề liên quan đến công bố thông tin, quyền tự do cá nhân, và tính minh bạch...

Cùng với công bố thông tin là tính minh bạch trong xây dựng và thực thi chính sách. Trước khi đề xuất một chính sách mới hoặc sửa đổi chính sách cũ Nhà nước nên công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng để nhân dân tiếp cận và đóng góp ý kiến. Đồng thời xây dựng và ban hành các quy định liên quan đến quá trình tiếp nhận, xử lý và giải đáp các thông tin phản hồi.

Ngoài ra, cần xây dựng được một hệ thống giám sát có hiệu quả vì cơ chế giám sát không tốt thì việc ban hành các quy định trên không còn nhiều ý nghĩa. Chính phủ cần rà soát và ban hành các văn bản pháp quy, bổ sung sửa đổi luật cũng như thiết lập hệ thống thông tin giữa các chủ thể tham gia thị trường tài chính, phải bảo đảm cho sự phát triển và vận hành của thị trường tài chính nói chung và tài chính nhà ở nói riêng trong tiến trình hội nhập.

Tự do hoá tài chính nói chung và tài chính nhà ở nói riêng là một quá trình tất yếu trong hội nhập với nền kinh tế khu vực và thế giới. Quá trình này mang lại rất nhiều lợi ích cho nền kinh tế nhưng nếu các văn bản, chính sách và cơ chế kiểm soát còn thiếu, chông chéo, bất cập và không đồng bộ thì đây là một rủi ro có thể dẫn đến tình trạng đổ vỡ hệ thống tài chính như các nước trong khu vực thời kỳ 1997- 1998. Mặc dù vậy chúng ta vẫn phải đẩy mạnh hội nhập kinh tế quốc tế một cách “chủ động và tích cực” đồng thời “tiếp tục đổi mới thể chế kinh tế, rà soát lại các văn bản pháp quy, sửa đổi, bổ sung, hoàn chỉnh hệ thống văn bản pháp luật tương đối đủ về số lượng, bảo đảm tính đồng bộ, nhất quán, ổn định và minh bạch”. [4; tr. 247]

3.3.2. Hoàn thiện các chính sách và công cụ chính sách tác động đến việc tạo lập vốn trong tài chính nhà ở

Trong điều kiện phát triển của thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng hiện nay, chính sách tác động đến việc tạo lập vốn đối với tài chính nhà ở đang ngày càng đóng vai trò quan trọng.

Trong thời gian vừa qua sự phát triển của TTCK là một minh chứng về sự dồi dào, sẵn có và là một nguồn nội lực về vốn trong dân cư, tổng giá trị vốn hoá thị trường cổ phiếu đạt 221.156 tỷ đồng, đã có gần 400 loại trái phiếu Chính phủ, trái phiếu đô thị và trái phiếu Ngân hàng niêm yết với tổng giá trị trên 70.000 tỷ đồng. Tuy nhiên mặc dù qui mô thị trường tăng cao, song quan hệ cung và cầu chứng khoán nhiều lúc mất cân đối gây nên những biến động cho thị trường, do vậy TTCK hoạt động chưa thực sự ổn định vững chắc. Mặc dù mức vốn hoá thị trường tăng nhanh, nhưng nhìn chung quy mô thị trường của Việt Nam vẫn còn nhỏ so với các nước. Hệ thống văn bản pháp lý điều chỉnh hoạt động thị trường cần được tiếp tục hoàn chỉnh. Tính công khai minh bạch của TTCK thông qua công bố thông tin của công ty niêm yết đã từng bước được nâng lên, tuy nhiên nội dung, chất lượng và thời hạn công bố thông

tin chưa đáp ứng được yêu cầu cho công tác quản lý. Hệ thống cơ sở hạ tầng, đặc biệt về hệ thống công nghệ thông tin của các Trung tâm GDCK, công ty chứng khoán cho thấy có bất cập trước sự phát triển quá nhanh của thị trường đòi hỏi cần phải có sự đầu tư, nâng cấp hệ thống.

Để tạo tiền đề cho chứng khoán các khoản hoá thế chấp trên TTCK nhằm thu hút vốn cho tài chính nhà ở trong thời gian tới Nhà nước cần phải hoàn thiện khung pháp lý, thể chế và chính sách, đẩy mạnh việc triển khai thực thi Luật Chứng khoán thông qua việc ban hành và triển khai các văn bản hướng dẫn, hoàn thiện quy chế đấu giá theo hướng 2 cấp và ngày càng công khai minh bạch hơn. Tăng cường số lượng và chất lượng cung cầu cho thị trường. Phát triển Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội thành thị trường giao dịch các cổ phiếu của các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Xây dựng thị trường trái phiếu Chính phủ chuyên biệt tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Nâng cao năng lực hoạt động của các tổ chức trung gian. Thu hẹp thị trường tự do thực hiện quản lý công ty đại chúng theo qui định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và thực hiện chế độ báo cáo, thông tin, quản trị doanh nghiệp. Thông qua hoạt động lưu ký, thanh toán chứng khoán tập trung, giảm thiểu rủi ro trên thị trường tự do. Tiêu chuẩn hoá hoạt động của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán và các thành viên lưu ký.

TTCK hoạt động hiệu quả và có các chế tài quản lý là điều kiện cơ bản để phát triển thị trường thế chấp thứ cấp, đặc biệt trong việc chứng khoán hóa các khoản vay có thế chấp, phát hành các trái phiếu thế chấp. Việc phát hành các chứng khoán thế chấp là một hình thức huy động vốn hiệu quả, góp phần tạo kênh khai thác trong dân cư đô thị. Nó cũng thể hiện sự gắn kết giữa thị trường tài chính và thị trường bất động sản, thị trường thế chấp thứ cấp và thị trường vốn. Trước hết việc phát hành chứng khoán thế chấp sẽ thử nghiệm và tập trung vào các khách hàng chuyên nghiệp như các TCTD, công ty bảo

hiểm, chứng khoán, các quỹ đầu tư... sau đó sẽ mở rộng cho đối tượng khách hàng là nhà đầu tư tư nhân.

Một vấn đề rất quan trọng khi huy động vốn thông qua thị trường vốn là tính minh bạch. Vì thế, NHNN, Ủy ban chứng khoán và Bộ tài chính cần xây dựng được một hệ thống xếp hạng (định mức) tín nhiệm. Tại các nước có thị trường tài chính phát triển, xếp hạng tín nhiệm các tổ chức tham gia thị trường được thực hiện bởi các công ty xếp hạng độc lập, các thông tin này được công bố công khai cho các nhà đầu tư, các chủ thể tham gia thị trường.

Khi chưa có một NHTC để mua lại toàn bộ các khoản vay có thể chấp của TCTD thì Nhà nước xem xét cho một số NHTM được phát hành trái phiếu thế chấp để có nguồn vốn cho vay nhà ở dài hạn. Nhà nước có quy định cụ thể về thời hạn trái phiếu, lãi suất trái phiếu, thủ tục phát hành trái phiếu, thủ tục thanh toán khi đến hạn, xử lý vi phạm... Trong công tác này việc thanh tra, kiểm tra rất cần thiết để đảm bảo rằng toàn bộ số vốn thu được từ phát hành trái phiếu thế chấp phải được dùng để cho vay nhà ở. Do vậy, muốn phát triển TTCK nói chung và thị trường thế chấp thứ cấp nói riêng thì phải xây dựng được một cơ chế đánh giá xếp hạng tín nhiệm độc lập và hữu hiệu.

Đồng thời các giải pháp trên thị trường vốn, Nhà nước cũng cần phải tiếp tục để các NHTM tự chủ trong việc huy động tiết kiệm. Chính sách hiện nay của NHNN đối với NHTM là căn cứ trên nguyên tắc thị trường. Các NHTM được tự do đặt các mức lãi suất đối với các khoản tiền gửi. NHNN điều hành lãi suất theo cơ chế lãi suất cơ bản là phù hợp với điều kiện hiện nay, đây là bước tiến trong chính sách điều hành lãi suất của NHNN nhằm tiến tới tự do hoá lãi suất khi có điều kiện. Vấn đề đặt ra là NHNN cần phải hoàn thiện nguyên tắc xác định lãi suất cơ bản hợp lý, phù hợp với quan hệ cung- cầu vốn trong nước, lãi suất thị trường quốc tế, đảm bảo lợi ích của người đi vay, người cho vay. Do lãi suất cho vay được tính trên biên độ của lãi suất huy

động đầu vào để cho vay nhà ở thường là dài hạn nên lãi suất ngoài việc có lợi nhuận dự kiến phải bao hàm được lạm phát và các rủi ro trong tương lai. Trên thực tế lãi suất của NHNN chỉ dựa trên một số NHTM (04 NHTM quốc doanh) là phiến diện, chưa phản ánh đúng quan hệ cung- cầu vốn trên thị trường, do đó cần phải mở rộng hơn phạm vi tham khảo lãi suất của nhiều NHTM so với hiện nay để xây dựng lãi suất cơ bản hợp lý hơn (TCTD khi cho vay không “trái” luật là nhỏ hơn 150% lãi suất cơ bản của NHNN).

Cuối cùng, NHNN tiếp tục cần có các biện pháp để tăng cường vai trò trung gian của các TCTD trong huy động vốn, đồng thời tăng cường huy động vốn thông qua kênh thị trường chứng khoán, để vừa giảm bớt rủi ro tín dụng, vừa phục vụ tốt nhu cầu phát triển nhà ở. NHNN điều hành lãi suất theo cơ chế thị trường để kiểm soát lạm phát và đáp ứng tốt cho mục tiêu tăng trưởng kinh tế. Hoàn thiện cơ chế điều hành lãi suất theo hướng tạo lập một mức lãi suất chuẩn trên thị trường tiền tệ.

3.3.3. Hoàn thiện các chính sách và công cụ chính sách tác động đến phân phối vốn trong tài chính nhà ở

Những người đi vay cá nhân tiếp cận được với nguồn ngắn hạn ở Ngân hàng song họ gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn trung và dài hạn cho nhà ở, điều này xảy ra là do thiếu vốn trung và dài hạn.

Việc NHNN dỡ bỏ trần lãi suất cho vay đã cải thiện giúp người đi vay cá nhân tiếp cận tới các khoản tín dụng vì các Ngân hàng hiện nay có thể cho vay các khoản rủi ro cao với lãi suất cao hơn. Cho vay ngắn hạn tới người đi vay cá nhân thường được đánh giá chủ yếu trên tài sản thế chấp cho dù việc thực thi và xử lý tài sản bảo đảm tiêu tốn thời gian và khó khăn. Kết quả điều tra cho thấy rất nhiều người sử dụng vốn tín dụng đều quan tâm đến lãi suất, thủ tục vay và thời hạn vay (**Bảng 3.1**).

Bảng 3.1 Ý kiến về các yếu tố quan trọng khi vay vốn

Đơn vị tính: người trả lời

	Lãi suất	Thời hạn vay	Công chứng TC	Thủ tục đăng ký TC	Tài sản TC	Thủ tục vay đơn giản	Tổng số
Quan trọng nhất	86	21	1	1	13	27	149
Quan trọng thứ 2	23	44	2	5	14	11	99
Quan trọng thứ 3	6	21	1	9	29	24	90
Tổng số	115	86	4	15	56	62	

Ghi chú: TC: thế chấp.

Nguồn: Số liệu điều tra, *Tác giả (2007)*.

Những người đi vay có thu nhập trung bình và thấp có thể chứng minh năng lực pháp lý và năng lực hành vi dân sự thông qua xuất trình chứng minh nhân dân, hộ khẩu và công chứng thế chấp tài sản tại phòng công chứng. Tuy nhiên do thu nhập không ổn định và khó chứng minh nên hầu hết đã không cung cấp được thông tin yêu cầu có liên quan đến năng lực tài chính. Tình trạng như vậy cũng xảy ra với việc cung cấp một phương án vay vốn khả thi và kinh doanh hiệu quả. Các TCTD đôi khi ra quyết định cho vay chủ yếu dựa vào tài sản bảo đảm do người vay cung cấp, và có những yêu cầu bảo đảm chặt chẽ. Do những người đi vay không có tài sản gì lớn hoặc không có GCN QSH nhà ở và/hoặc QSD đất ở để thế chấp nên nó làm giảm đáng kể việc họ tiếp cận với nguồn vốn tín dụng. Theo số liệu điều tra thì mức độ đồng ý về vấn đề “chứng minh thu nhập của người vay đối với Ngân hàng rất khó khăn” cho thấy cả hai đối tượng đều đồng ý với quan điểm này, mức độ đồng ý là 4,67/7 (xem **Bảng 3.2**)

Hiện tại việc định giá tài sản bảo đảm tại các TCTD thường được thực hiện thông qua cán bộ thẩm định căn cứ trên giá trị thị trường của tài sản, khung giá do UBND tỉnh, thành phố ban hành nên sau khi định giá tài sản thì TCTD chỉ định giá khoảng 45- 60% giá trị thị trường của tài sản đó. Số liệu

điều tra tại **Bảng 3.2** cho thấy mức độ đồng ý của cả đối tượng vay vốn và đối tượng đi vay vốn đối với các yếu tố liên quan đến tài sản thế chấp, trong đó mức độ đồng ý về việc định giá giá trị tài sản thế chấp phản ánh đúng giá trị thị trường của tài sản chỉ đạt ở mức 3,91/7. Đây là một trong những vấn đề cần được cải tiến để việc định giá tài sản sát với giá trị thị trường hơn.

Bảng 3.2 Ý kiến về mức độ các yếu tố liên quan đến tài sản thế chấp

Chỉ tiêu	Số người trả lời	Giá trị TB
6. Tài sản thế chấp là yếu tố cần thiết để vay nhà ở	415	4.99
7. Định giá TSTC của NH phản ánh đúng giá thị trường	412	3.91
10. Thủ tục vay vốn tại NH đơn giản, không khó khăn	411	5.04
11. Chứng minh thu nhập của người vay do NH khó khăn	412	4.67
16. Có nhiều tiêu cực khi vay vốn	414	3.25

Ghi chú: TSTC: tài sản thế chấp; NH: Ngân hàng.

Nguồn: Số liệu điều tra, *Tác giả (2007)*.

Trong việc phân phối vốn có vai trò rất quan trọng của NHNN. Trong thời gian tới, NHNN cần thực thi một số biện pháp sau:

Một là, điều chỉnh cơ cấu tín dụng, tập trung phát triển tín dụng đối với những hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp (tài chính vi mô), cơ chế thế chấp bất động sản, quy trình thẩm định tín dụng trong cho vay nhà ở và dự án đầu tư bất động sản, hoàn thiện hệ thống thông tin tín dụng để cung cấp cho các TCTD về năng lực người vay và các thông tin khác liên quan và tài sản bảo đảm. Nhà nước kiểm soát tăng trưởng tín dụng nhà ở hợp lý phù hợp với nguồn vốn huy động, chú trọng đến chất lượng tín dụng. NHNN cần kiểm tra, chỉ đạo các TCTD hạn chế sử dụng vốn ngắn hạn để tài trợ cho nhà ở.

Hai là, tiếp tục ban hành và hướng dẫn các TCTD trích lập dự phòng rủi ro tín dụng cho phù hợp với thực trạng hoạt động kinh doanh tại các TCTD và phù hợp với thông lệ quốc tế.

Ba là, tăng cường chất lượng và số lượng đội ngũ cán bộ trong các TCTD, tập trung đào tạo nghiệp vụ Ngân hàng bán lẻ, nâng cao trình độ của kiểm toán nội bộ để phát hiện các rủi ro tiềm ẩn, kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh. Nâng cao năng lực thẩm định dự án đầu tư trung và dài hạn của cán bộ thẩm định đảm bảo cho các dự án đầu tư phát triển vay đúng tỷ lệ và thời gian vay phù hợp.

Bốn là, kiểm soát cho vay trung dài hạn phù hợp với nguồn vốn huy động và có danh mục tín dụng phù hợp. Thông qua các báo cáo của các TCTD, NHNN kiểm soát việc cho vay trung dài hạn tương ứng với nguồn vốn huy động và thông qua các biện pháp hành chính đảm bảo danh mục đầu tư an toàn tài các tổ chức này.

Năm là, hình thành hệ thống thế chấp và định giá tài sản bảo đảm hiệu quả. Cần thống nhất cách định giá tài sản bảo đảm đúng và sát với giá trị thị trường. Đồng thời, tiến tới một tổ chức định giá độc lập để định giá các tài sản bảo đảm cho các TCTD. Tổ chức định giá này chịu trách nhiệm về mức giá đưa ra và đánh giá chất lượng tài sản thế chấp để làm căn cứ tái tài trợ hoặc chứng khoán hoá thế chấp.

3.3.4. Hoàn thiện các chính sách thế chấp và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp

Để thế chấp được tài sản cần đẩy nhanh tốc độ cấp GCN QSH nhà và QSD đất ở. Với (các) GCN này các hộ gia đình, cá nhân có điều kiện thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật. Khi thừa nhận nhà ở là hàng hoá (gắn liền với QSD đất ở) thì việc xác lập cơ sở pháp lý cho hàng hoá này thông qua việc cấp GCN là việc làm rất quan trọng. Thực tế cho thấy khi công tác này thực hiện chậm chễ ngoài việc phát sinh thị trường “ngầm” trong khi nhà nước không quản lý được nó còn dẫn đến việc cản trở chủ tài sản thế chấp

vay vốn Ngân hàng phục vụ cho việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mua mới nhà ở và đầu tư vào các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Một hệ thống đăng ký, theo dõi tài sản thế chấp hiệu quả không chỉ quan trọng đối với những người cho vay tiềm năng mà cũng rất quan trọng đối với các nhà đầu tư tiềm năng trên thị trường thế chấp thứ cấp. Đây là kênh thông tin quan trọng hỗ trợ đắc lực cho sự vận hành thông suốt của các giao dịch diễn ra trên thị trường bất động sản. Tài sản thế chấp không có quyền sở hữu tốt thì các nhà đầu tư sẽ không coi khoản vay này (hoặc chứng khoán thế chấp này) là một khoản đầu tư an toàn. Với một hệ thống cơ quan đăng ký hoàn chỉnh sẽ giúp cho các chủ thể liên quan biết được các thông tin đầy đủ, minh bạch về đất đai, nhà ở, tạo sự yên tâm và an toàn. Khi hệ thống thông tin về tài sản thế chấp được cập nhật thường xuyên, đầy đủ sẽ tăng khả năng lựa chọn cho các nhà đầu tư và tạo ra tính minh bạch và cạnh tranh. Khi thông tin minh bạch và đầy đủ sẽ tạo sức hút cho các nhà đầu tư, khuyến khích họ đầu tư vốn vào thị trường. Khi điều tra cả đối tượng có nhu cầu vốn và cho vay đều đánh giá mức độ của việc công chứng thế chấp và đăng ký thế chấp đều đạt mức độ trên trung bình (xem **Bảng 3.3**).

Bảng 3.3 Ý kiến về mức độ của thủ tục công chứng và đăng ký thế chấp

Chỉ tiêu	Số người trả lời	Giá trị TB
8. Thủ tục đăng ký TC nhanh gọn, không mất nhiều thời gian và chi phí	409	4.63
9. Công chứng TSTC mất nhiều thời gian và chi phí	409	4.46

Ghi chú: TB: trung bình; TC: thế chấp; TSTC: tài sản thế chấp.

Nguồn: Số liệu điều tra, *Tác giả (2007)*.

Việc triển khai đồng bộ hệ thống cấp GCN và đăng ký thế chấp là nền tảng cơ bản quan trọng cho cả thị trường thế chấp sơ cấp và thị trường thế chấp thứ cấp. Điều kiện cần để có một thị trường thế chấp sơ cấp hiệu quả là cấp GCN QSD đất ở và QSH nhà ở đồng bộ, rộng khắp và đăng ký thế chấp

kip thời với chi phí hợp lý. Các quy định của pháp luật về thuế chuyển nhượng hay thuế trước bạ cao và các thủ tục hành chính phiền hà là một rào cản lớn đối với cho vay nhà ở, tăng rủi ro cho vay trên thị trường thế chấp sơ cấp cũng như tăng rủi ro đầu tư vào thị trường thế chấp thứ cấp. Để bù đắp rủi ro dẫn đến việc cho vay thế chấp với lãi suất cao mà điều này lại hạn chế việc tái tài trợ và chứng khoán hoá thế chấp.

Đất đai, nhà ở là bất động sản nhưng nó lại là một nguồn tài nguyên có thể chuyển đổi thành nguồn lực, thành tài sản và vốn thông qua thế chấp bất động sản. Để chuyển từ “vốn chết” sang “vốn sống” thì việc đầu tiên phải định giá được nó. Định giá được tài sản một cách chính xác có ý nghĩa rất quan trọng vì đây là cơ sở để cho vay thế chấp, chứng khoán hoá thế chấp và là căn cứ quan trọng trong việc phát mại tài sản thế chấp khi người vay mất khả năng thanh toán. Nhưng việc định giá này không chỉ tuân thủ kỹ thuật định giá (do tính chất đặc biệt của đất đai nhà ở: không di dời được, tính khác biệt...) mà còn phải gắn với nội dung định giá với các quy định liên quan của Nhà nước về chế độ quản lý, chế độ sử dụng đối với từng loại đất, loại nhà.

Do vậy, để phát triển tài chính nhà ở trong thời gian tới cần phải đạt được các yêu cầu sau:

Một là, trong việc quy hoạch sử dụng đất cần nghiên cứu toàn diện các yếu tố liên quan đến kinh tế, chính trị, xã hội, đặc biệt lưu ý đến phương án di dân tại chỗ. Nghĩa là quy hoạch được thực hiện vừa đảm bảo kế hoạch tiến độ thời gian, vừa ít tốn kém vừa ít làm ảnh hưởng tới thu nhập và đời sống của người dân trong khu vực quy hoạch. Quá trình quy hoạch sử dụng đất cần có sự tham gia của nhiều ngành, nhiều bộ phận và cần công khai cho nhân dân được biết và tham gia. Trong mỗi quần thể các khu nhà chung cư cần thống nhất đưa ra các giới hạn về diện tích, kích thước cho mỗi khuôn viên đất ở, chú ý quy hoạch xây dựng trường học, khu thể thao, trạm xá, khu thương mại

dịch vụ v.v... tạo lập một quần thể kiến trúc khép kín, tạo điều kiện cho việc đi lại, sinh hoạt của người dân.

Hai là, công tác đo đạc thành lập bản đồ địa chính và chỉnh lý biến động đất đai phải gắn liền với việc kê khai cấp GCN QSD đất ở và QSH nhà. Công tác đo đạc và chỉnh lý biến động cần thực hiện một cách thường xuyên và liên tục. Hệ thống theo dõi biến động phải đồng bộ và áp dụng các ứng dụng của công nghệ thông tin.

Ba là, việc đăng ký thế chấp và cấp GCN quyền sở hữu nhà và QSD đất ở cần phải được tiến hành đồng bộ và tập trung. Thống nhất một mẫu đăng ký (đặc biệt là các quy định về thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền và các tài sản hình thành trên đất) và thực hiện việc cấp GCN cho các hộ sử dụng đất và sở hữu nhà nhanh chóng và thống nhất để các cơ quan quản lý nhà nước có thể theo dõi và quản lý các biến động về đất đai và nhà ở. Song song với việc cấp GCN là việc quản lý thông tin về đất đai, nhà ở và thế chấp. Cần có một hệ thống thông tin thông suốt từ cơ sở đến trung ương về các biến động và các thông tin liên quan đến đất đai, nhà ở. Việc đăng ký thế chấp cần tiến hành đơn giản, nhanh gọn và thống nhất, đây là cơ sở để các nhà đầu tư, các tổ chức tài chính có thể tiếp cận và tin tưởng khi đầu tư hoặc cho vay vốn. Nhà nước không can thiệp sâu vào quá trình chuyển dịch quyền sở hữu cũng như không đưa ra một khung giá cứng nhắc mà chỉ quản lý quá trình chuyển dịch, đề ra những quy định, trình tự, thủ tục thực hiện quá trình chuyển dịch một cách đơn giản nhất để khuyến khích người sử dụng đăng ký chuyển dịch quyền sở hữu tài sản đứng tên chính chủ. Bên cạnh việc khuyến khích đứng tên khi chuyển dịch quyền sở hữu Nhà nước xử phạt các giao dịch đất đai, nhà ở không chính thức.

Bốn là, thành lập một trung tâm thông tin về thị trường nhà đất, trung tâm này dưới sự quản lý của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất. Trung tâm sẽ

thường xuyên cập nhật biến động về giá của thị trường nhà ở, đất ở để có thể cung cấp bất cứ lúc nào một cách đầy đủ và chính xác cho cơ quan quản lý nhà nước và những người tham gia trên thị trường. Trung tâm này có thể tổng hợp giá cả thông qua các trung tâm địa ốc, sàn giao dịch bất động sản...

Năm là, hệ thống cán bộ địa chính các cấp cần được đào tạo thường xuyên, nhằm nâng cao trình độ chuyên môn về quản lý đất đai, công nghệ thông tin để từng bước đáp ứng được công tác quản lý đất đai cấp cơ sở.

Hà Nội là một trong những thành phố có các thủ tục liên quan đến việc thu lại tài sản thế chấp, bao gồm cả thủ tục cưỡng chế khi khoản vay quá hạn thường mất nhiều thời gian và không thành công. Nguyên nhân là do việc thiếu hiểu biết về thế chấp và các thủ tục liên quan đến việc tuyên bố người vay mất khả năng thanh toán, bán tài sản mất nhiều thời gian và do vậy, nhiều khi tài sản thế chấp không phải là tài sản đầu tiên và duy nhất cho các khoản vay, đặc biệt là nhà ở. Mặc dù không phải là vấn đề cốt lõi nhưng có một quy trình thu hồi khoản vay tài chính nhà ở khả thi bằng cách chuyển nhượng khoản thế chấp để bù đắp cho những khoản vay mất khả năng thanh toán cũng là một phần quan trọng khi thiết lập một môi trường pháp lý hiệu quả. Những chậm trễ mất nhiều thời gian sẽ làm tăng chi phí trên thị trường thế chấp thứ cấp và kiềm chế hầu hết sự phát triển của thị trường thế chấp sơ cấp.

Hiện nay, nhiều NHTM thường hướng dẫn khách hàng vay quay vòng hay gia hạn nợ vay. Nếu vẫn không tiếp tục trả nợ, một số Ngân hàng thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm và có thể mời đại diện của UBND, phòng Tài chính Vật giá, Công an để giải quyết xử lý nợ. Việc tiến hành thu hồi tài sản thế chấp thông qua tòa án rất khó thực hiện, mặt khác, tòa án không có thẩm quyền yêu cầu thực thi bản án mà đây là trách nhiệm của cơ quan độc lập, cơ quan thi hành án. Thực hiện bằng hệ thống pháp luật không phải là không thực hiện được, song do các quy trình đều tốn thời gian, và không bảo đảm thành

công. Các khoản vay có bảo đảm là cần thiết, song việc thực hiện thu hồi tài sản để bù đắp cho khoản vay là rất khó và có thể gây thiệt hại cho các tổ chức tài chính. Để xử lý và thu hồi tốt nhất số nợ tồn đọng cho các TCTD, Nhà nước cần có quy định rõ ràng để xử lý cương quyết đối với những trường hợp dù là cơ quan, hay cá nhân nếu không thực hiện hoặc thực hiện nhưng không đúng các quy định pháp luật về thi hành án nói chung, thi hành án dân sự nói riêng. Có như vậy pháp luật mới được giữ vững, nợ tồn đọng các TCTD mới sớm được thu hồi để bảo đảm an toàn vốn và tiếp tục đầu tư cho vay phục vụ phát triển kinh tế- xã hội của đất nước.

3.4. Các điều kiện để thực thi thành công các giải pháp hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

3.4.1. Tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở

Nghiên cứu ban hành luật về thế chấp tài sản. Nhà nước sớm nghiên cứu ban hành một đạo luật riêng về thế chấp tài sản, trong đó quy định chế độ pháp lý thế chấp tài sản để vay vốn tại các TCTD. Luật thế chấp cần quy định rõ ràng thủ tục, nghĩa vụ của các bên (bên thế chấp, bên nhận thế chấp và bên bảo lãnh, nếu có), cũng như các thủ tục phát mại tài sản thế chấp để thanh toán nợ đối với những trường hợp người vay không có khả năng thanh toán.

Khi có luật về thế chấp thì đây sẽ là đạo luật chỉ đạo và chi phối trong tài chính nhà ở và là điều kiện đảm bảo an toàn cho các TCTD trong việc cho vay cũng như thu hồi nợ.

Tăng cường công tác quy hoạch nhà ở và đô thị. Trong thời gian tới cần tập trung đẩy mạnh công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng, đặc biệt là quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các đô thị theo tinh thần Chỉ thị số 19/2003/CT-TTg ngày 11/9/2003 của Thủ tướng Chính phủ, sớm triển khai công tác lập quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy

hoạch đối với các điểm dân cư để có cơ sở quản lý việc phát triển nhà ở theo quy hoạch.

Nghiên cứu, ban hành mới các văn bản pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản như: Luật kinh doanh bất động sản, Luật đăng ký bất động sản, Luật thuế bất động sản... Đồng thời, nghiên cứu ban hành các quy định về tiêu chuẩn nhà ở, quy định về quản lý kiến trúc để quản lý việc xây dựng nhà ở theo thiết kế đô thị được duyệt nhằm đảm bảo trật tự kiến trúc đô thị.

Đổi mới công tác lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công tác cấp phép xây dựng nhà ở đáp ứng yêu cầu quản lý xây dựng nhà ở theo quy hoạch và nhu cầu cải thiện chỗ ở của nhân dân. Việc xây dựng nhà ở phải gắn với quy hoạch đô thị, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương, quy hoạch cơ sở hạ tầng phục vụ đời sống (cấp điện, cấp nước, trường học, bệnh viện, đường xá, cầu cống, chợ...).

Tăng cường công tác quản thị trường bất động sản nói chung và thị trường nhà ở nói riêng. Nhà nước cần xem xét và đổi mới sự phân công, phân cấp giữa các cơ quan, các ngành trong chức năng hoạt động có liên quan đến các bộ phận cấu thành hệ thống tài chính nhà ở. Sao cho mỗi cơ quan trong hệ thống này phải chịu trách nhiệm theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Theo đó trong bất kể tình huống nào cũng có một cơ quan đứng ra giải quyết các vấn đề liên quan. Chẳng hạn như khi có dấu hiệu đầu cơ trên TTCK hoặc thị trường bất động sản quá nóng thì phải có một cơ quan chịu trách nhiệm chính.

Hiện tại, việc quản lý theo dõi về nhà ở và đất ở đang có sự chông chéo và chưa thành hệ thống trong việc cấp GCN QSH nhà và QSD đất ở (tồn tại GCN cả UBNDTP Hà Nội và UBND cấp quận, huyện; hiện đang tranh cãi tách biệt giữa QSD đất và QSH tài sản trên đất...). Nhà nước cần có kế hoạch để

sớm khắc phục các hiện tượng này, đặc biệt là hệ thống thông tin để theo dõi các biến động về đất đai và nhà ở một cách rõ ràng và có hệ thống.

Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra giám sát. Cơ chế tổ chức và kiểm tra giám sát là một yếu tố hết sức quan trọng bảo đảm tính hiệu quả của chính sách và tránh được các hiện tượng tiêu cực có thể xảy ra. Do đó, cần phải hội tụ đủ hai yếu tố: (1) Có tổ chức chỉ đạo thực hiện chu đáo; (2) Có sự kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ từ phía các cơ quan pháp luật, chính quyền cơ sở, đoàn thể quần chúng và cộng đồng dân cư.

Về tổ chức chỉ đạo thực hiện, trên cơ sở chính sách của Nhà nước, từng địa phương, quận, huyện phải lập chương trình nhà ở của mình để trình HĐND các cấp phê duyệt và chỉ đạo thực hiện chương trình đó. Ban chỉ đạo của TP về chính sách nhà ở, đất ở phải tổ chức chỉ đạo chương trình nhà ở tại địa phương, chú trọng việc tổ chức, xây dựng các phong trào quần chúng, vận động xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp nói riêng và cho đại bộ phận quần chúng nhân dân nói chung.

Về tổ chức xây dựng nên giao cho các công ty kinh doanh phát triển nhà tại các địa phương thực hiện việc xây dựng các công trình phục vụ chương trình nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp, thông qua phương thức đấu thầu. Sau đó nghiệm thu sản phẩm và tổ chức tiêu thụ sản phẩm cho người thu nhập thấp theo kế hoạch của tỉnh. Các công ty kinh doanh nhà và các đơn vị nhận được thầu được miễn các khoản thuế (thu nhập doanh nghiệp...) tương ứng với khối lượng công trình xây dựng xây dựng cho người có thu nhập thấp hoặc các công ty này sẽ phải nhận kèm xây dựng một số khối lượng này cùng với khối lượng xây dựng nhà ở cao cấp khác có khả năng thu lãi cao. Nguồn tài chính xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp được vay từ quỹ phát triển nhà ở thông qua các NHTM trên nguyên tắc bảo toàn vốn.

Về tổ chức kiểm tra, kiểm soát, phải coi trọng vai trò của cộng đồng dân cư và chính quyền cơ sở, các đoàn thể quần chúng (phụ nữ, thanh niên...) các cơ quan thanh tra các cấp trong việc giám sát, kiểm tra việc thực hiện các quy định, tiêu chuẩn, chế độ trong quá trình triển khai chính sách này. UBND cấp dưới phải định kỳ báo cáo UBND cấp trên và HĐND cùng cấp những kết quả cũng như vướng mắc trong việc thực hiện điều hành công việc để kịp thời rút kinh nghiệm và kiến nghị bổ sung hoàn chỉnh chính sách.

Trong điều kiện phát triển nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần theo định hướng Xã hội Chủ nghĩa như nước ta hiện nay thì chính sách nhà ở cho người thu nhập thấp có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, nhằm đảm bảo tính ưu việt và vai trò của Nhà nước trong điều tiết và quản lý tốt thị trường nhà ở, giúp cho những người có thu nhập thấp, người nghèo đô thị có cơ hội cải thiện nhà ở của chính mình, góp phần ổn định xã hội, phát triển kinh tế, nâng cao đời sống văn hoá xã hội, nhanh chóng đáp ứng yêu cầu chỗ ở của dân cư đô thị trong những năm tới phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hoá và hiện đại hoá.

3.4.2. Phát triển thị trường thế chấp sơ cấp tạo tiền đề cho thị trường thế chấp thứ cấp

Để phát triển thị trường thế chấp sơ cấp trong giai đoạn khởi đầu ở thời điểm hiện tại, các khoản thế chấp được xem như những khoản đầu tư hấp dẫn là cực kỳ cần thiết. Lãi suất của các khoản thế chấp phải được xác định theo thị trường và lãi suất dành cho các nhà đầu tư phải dương, chính xác theo thực tế và mức rủi ro được điều chỉnh theo tỷ lệ lợi nhuận. Lợi nhuận cho các nhà đầu tư phải bù đắp được những rủi ro đầu tư như rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản, rủi ro lãi suất. Khi thị trường thế chấp sơ cấp có tính cạnh tranh hơn, sự mở rộng của nó là tiềm năng phát triển thị trường thế chấp thứ cấp. Trong

trường hợp đặc biệt môi trường kinh doanh cần thực hiện chứng khoán hóa để cho vay nhằm hỗ trợ đầu vào cho các công ty thế chấp.

Tuy nhiên, với các quốc gia có những tổ chức cho vay kiểm soát thị trường với khả năng lưu trữ nguồn vốn dồi dào và tiếp cận các nguồn vốn nhỏ tương đối rẻ, chứng khoán hóa thị trường không phải là mô hình tài chính hợp lý về chi phí và kiến tạo thị trường sơ cấp sẽ khó khăn. Nếu thị trường thế chấp sơ cấp phát triển như vậy, các NHTM cần hạn chế phát triển hệ thống tài chính nhà ở.

Mặc dù phát triển cấp độ của các công cụ tài chính trên thị trường thế chấp, vẫn phải có một số lượng đáng kể các khoản vay để bù đắp chi phí ban đầu để xây dựng và hoàn thiện nền móng cấu trúc thị trường thứ cấp. NHNN và Bộ tài chính có thể đóng một vai trò quan trọng đảm bảo phát triển một cấu trúc thị trường tài chính nhà ở cạnh tranh bằng cách tiếp tục thúc đẩy, hoàn thiện thị trường ngân hàng, tài chính và vốn có chiều sâu. NHNN cần xem xét cụ thể việc phân loại quy trình cho vay tài chính nhà ở, cho cả khoản vay ngắn hạn lẫn khoản vay nhà ở như một phần riêng biệt của khoản vay trong những báo cáo mà các NHTM báo cáo NHNN. Tách riêng nhóm các khoản vay tài chính nhà ở không chỉ cho phép xác định quy mô cho vay dễ hơn mà còn công nhận các khoản vay tài chính nhà ở là một phần cho vay quan trọng riêng rẽ trong hệ thống tài chính. Trong quá trình tách biệt, NHNN cần phát triển một hệ thống các quy chế và những hướng dẫn thực hiện riêng để tạo điều kiện xây dựng một thị trường cạnh tranh.

Một trong những cấu phần hoàn thiện chính sách là khuyến khích phát triển hệ thống hợp đồng tiết kiệm nhà ở. Đây là một thời điểm thích hợp để triển khai loại hình này do: (i) có một nhu cầu khổng lồ về các khoản vay nhà ở để nâng cấp nhà cũ, tự xây và mua nhà mới; (ii) khách hàng của các Ngân hàng ngày càng nhận thức rõ hơn tính tiện ích của các sản phẩm, dịch vụ Ngân

hàng và họ sẵn sàng chi trả cho những dịch vụ được cải thiện này. Trong ngắn và trung hạn, các hợp đồng tiết kiệm nhà ở sẽ đem lại lợi ích cho các Ngân hàng và khách hàng. Các cam kết tiết kiệm trong hợp đồng tiết kiệm nhà ở đảm bảo rằng: (i) các Ngân hàng biết được quy mô nguồn vốn cho vay; và (ii) các khách hàng nhận được các khoản vay dành cho nhà ở sau một thời gian nhất định. Trong dài hạn, Nhà nước, bên thứ ba sẽ hưởng lợi khi các Ngân hàng thực hiện tốt các hợp đồng tiết kiệm nhà ở.

3.4.3. Thí điểm thành lập NHTC và chứng khoán hóa thế chấp

Thị trường tài chính nhà ở sơ cấp đang dần hoàn thiện tại các thành phố lớn như Hà Nội và Hồ Chí Minh. Để hệ thống này hoạt động hiệu quả, UBND TP Hà Nội và NHNN Việt Nam nên xem xét thành lập NHTC trên cơ sở của Quỹ đầu tư Phát triển nhà ở hoặc thành lập hẳn một pháp nhân mới, Ngân hàng quốc doanh hoặc cổ phần (với điều kiện Nhà nước phải nắm cổ phần chi phối) với nhiệm vụ chính là huy động vốn trung và dài hạn để cho vay nhà ở đến người vay cuối cùng hoặc cho vay lại các NHTM. NHTC hoạt động theo lộ trình từ việc ban đầu huy động tiết kiệm trung dài hạn từ dân cư đến chứng khoán hóa thế chấp.

Với chức năng huy động tiết kiệm dài hạn từ dân cư, cần phải đa dạng hóa các hình thức huy động tiết kiệm thoát khỏi tình trạng huy động truyền thống, chẳng hạn như áp dụng hình thức tiết kiệm theo hợp đồng, chứng chỉ tiền gửi dài hạn có điều kiện...

Ngân hàng này có thể nhận ủy thác từ ngân sách, các nguồn vốn khác để đầu tư, cho vay phát triển nhà ở đối với Công ty xây dựng và trên cơ sở quỹ nhà hiện có cho vay đến người sử dụng cuối cùng. NHTC không chỉ làm một nhiệm vụ cho vay đối với các cá nhân hộ gia đình, mà trên cơ sở huy động các nguồn vốn cho vay đối với các công ty xây dựng, công ty phát triển và sau đó dùng các quỹ nhà này để bán cho người sử dụng cuối cùng. Người vay cuối

cùng được thẩm định trực tiếp từ NHTC, họ phải ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. Số tiền cho vay sẽ được trả cho các công ty xây dựng, và công ty phát triển.

Với chức năng chứng khoán hóa thế chấp, trên cơ sở các khoản vay có thế chấp tại các NHTM, các Ngân hàng này sẽ đem bán các khoản nợ có thế chấp này cho NHTC (một hình thức chiết khấu). Để có đủ vốn tái tài trợ cho các khoản vay nhà ở của các NHTM, ngoài vốn tự có, NHTC sẽ phát hành trong nước và quốc tế trái phiếu thế chấp (chứng khoán hoá tài sản thế chấp). Đây là một công cụ đầu tư dài hạn được bảo đảm bằng chính bất động sản, tương đối an toàn cho các nhà đầu tư như các công ty bảo hiểm, quỹ hưu trí, doanh nghiệp, cá nhân... muốn đầu tư nhưng không nhất thiết phải giữ một khối bất động sản. Sau khi bán các khoản nợ thế chấp, NHTM lại có vốn để mở rộng cho vay liên quan đến nhà ở, đất ở khác và lại có thể tiếp tục bán các khoản nợ thế chấp mới cho NHTC. Chính nhờ cơ chế hoạt động này, thị trường tài chính nhà ở có thể huy động được một nguồn vốn khổng lồ cho việc cho vay nhà ở đất ở trong dân cư.

Để đa dạng hóa đầu tư, NHTC được phép phát hành trái phiếu của các khoản vay nhà ở và bán trên TTCK nhằm huy động vốn dài hạn. Thời hạn của trái phiếu này bằng thời hạn khoản vay. Hoặc NHTC bảo lãnh phát hành và quản lý chứng khoán của các công ty phát triển, công ty xây dựng. Điều này có nghĩa là khi triển khai một dự án đầu tư nhà ở, chủ dự án (các công ty phát triển) công bố tình hình tài chính, chi tiết dự án, tiến độ thực hiện và các điều kiện khác liên quan đến dự án. Toàn bộ dự án này được huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu thế chấp, trái phiếu này ghi danh hoặc vô danh được tự do chuyển nhượng. NHTC là đơn vị đứng ra phát hành trái phiếu để huy động vốn, quản lý việc giải ngân theo tiến độ công trình. Khi dự án hoàn thiện, toàn bộ diện tích nhà ở sẽ được đưa ra bán đấu giá công khai. Số tiền thu về

được trả cho các nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu sau khi đã trừ đi các chi phí quản lý hành chính cần thiết hoặc quy định một nhà đầu tư nắm giữ một số lượng trái phiếu nhất định có thể sở hữu từng căn hộ hoặc căn nhà cụ thể.

Như vậy, đứng trên phương diện quản lý vĩ mô, thông qua NHTC, Nhà nước có thể quản lý và điều tiết thị trường nhà ở, đất ở bằng cách điều chỉnh lãi suất cho vay nhà ở hay số tiền “bơm” vào thị trường chứ không chỉ đơn thuần đánh thuế hay thu lệ phí các giao dịch kinh doanh nhà đất. Nhà nước đồng thời can thiệp vào quá trình này bằng việc quy định các điều kiện như thời hạn trái phiếu, lãi suất trái phiếu (trần, sàn...), thủ tục phát hành trái phiếu, thủ tục hoàn trả trái phiếu khi đến hạn...

3.4.4. Bổ sung và hoàn thiện các chính sách cho vay nhà ở tại các TCTD

Huy động và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn. Một trong những vấn đề của các tổ chức tài chính nói chung và TCTD nói riêng và việc huy động các nguồn vốn để cho vay các dự án trung và dài hạn, đây là vấn đề hết sức quan trọng và đóng vai trò cốt yếu trong tài chính nhà ở. Để huy động được các nguồn vốn hiệu quả các TCTD cần thực hiện các biện pháp sau:

Một là, đa dạng hóa các hình thức huy động vốn. Các TCTD không nên cạnh tranh nhau bằng lãi suất huy động mà tìm các biện pháp khác để khuyến khích và thu hút dân cư gửi tiết kiệm như đa dạng hóa hình thức, đa dạng hóa phương thức, các sản phẩm khác nhau dành cho các đối tượng khác nhau. Đa dạng hoá hình thức huy động vốn để huy động tối đa các nguồn vốn nhàn rỗi trong dân cư đang được tích lũy dưới dạng vàng, ngoại tệ... Đồng thời cần tiếp tục đưa ra các loại sản phẩm có hàng lượng công nghệ cao mang nhiều tiện ích cho khách hàng như tiết kiệm tích lũy, tiết kiệm bảo hiểm, tiết kiệm thông qua các hình thức thẻ ATM... hoặc các hình thức tiết kiệm mang tính chất ổn định như tiết kiệm hợp đồng. Hình thức tiết kiệm hợp đồng có thể có mức lãi suất tiền gửi thấp hơn mức lãi suất bình quân nhưng ngược lại người gửi tiền được

TCTD cam kết cho vay một số tiền nhất định để sử dụng vào mục đích đã đăng ký ban đầu. Hình thức này rất phù hợp với việc cho vay nhà ở, người có nhu cầu đăng ký với TCTD về mục đích mua nhà của mình với số tiền mong muốn vay, hàng tháng người vay gửi một số tiền nhất định và khi đạt một ngưỡng nào đó sẽ được TCTD cho vay số tiền còn lại. Đây là một trong những phương thức huy động được vốn trung dài hạn và là nguồn huy động tiềm năng cho tài chính nhà ở.

Hai là, phát hành trái phiếu và các công cụ nợ khác trên TTCK khi điều kiện và pháp luật cho phép. Đây là một trong những nơi cung cấp vốn rất lớn cho các hoạt động tín dụng nói chung và tài chính nhà ở nói riêng.

Ba là, tăng cường mở rộng mạng lưới các chi nhánh, phòng giao dịch... để có thể tư vấn và phục vụ tốt nhất cho những người đến giao dịch.

Bốn là, phát triển các dịch vụ tài chính phi Ngân hàng như kinh doanh bảo hiểm, quản lý tiền mặt, quản lý tài sản cá nhân... để phục vụ các nhu cầu phát sinh của khách hàng và coi đây là các hoạt động dịch vụ hỗ trợ quan trọng trong chiến lược phát triển nhằm đa dạng hoá hoạt động kinh doanh, mở rộng khách hàng. Phát triển dịch vụ Ngân hàng đa dạng kết hợp với các dịch vụ phi tài chính hình thành nên một dịch vụ trọn gói, đa dạng đáp ứng các nhu cầu khác nhau của khách hàng.

Đổi mới cải tiến quy trình cho vay. Để phát triển một thị trường thế chấp sơ cấp vững mạnh và hiệu quả, để sau đó có thể tạo ra thị trường thế chấp thứ cấp, phải dự báo được dòng luân chuyển tiền mặt từ các khoản thế chấp. Về cơ bản, các khoản thế chấp cần được tập hợp theo những đặc điểm tương tự nhau để làm tăng quy mô khoản vay, tăng tính thanh khoản và làm giảm chi phí cho các nhà đầu tư cũng như các cơ quan đánh giá. Để điều này trở thành hiện thực, cần phải tiêu chuẩn hóa khoản thế chấp càng nhiều càng tốt trong những chính sách tín dụng và thủ tục của từng Ngân hàng. Số liệu

điều tra tại **Bảng 3.4** cho thấy các yếu tố mà người vay thường không sử dụng nguồn vốn tại Ngân hàng. Trong đó đáng chú ý là có đến 28,9% ý kiến cho rằng thủ tục vay vốn tại Ngân hàng phiền hà, sau đó mới đến các yếu tố khác là lãi suất cho vay (27,7%) và thời hạn cho vay (13,3%).

Bảng 3.4 Ý kiến về các yếu tố trở ngại khi vay vốn tại TCTD

Đơn vị tính: người trả lời

Chỉ tiêu	Có nhiều tiêu cực	Thủ tục phiền hà	Đã tích lũy đủ tiền	Thời hạn vay ngắn	Lãi suất cao	Không có TSTC	Tổng số
Trở ngại lớn nhất	5	24	10	11	23	10	83
Trở ngại thứ 2	4	5	6	8	12	9	44
Trở ngại thứ 3	4	2	7	7	9	6	35
Tổng số	13	31	23	26	44	25	

Ghi chú: TSTC: tài sản thế chấp.

Nguồn: Số liệu điều tra, *Tác giả (2007)*.

Thực hiện cho vay chắc chắn và nhất quán là một chìa khóa quan trọng để phát triển cả thị trường thế chấp sơ cấp lẫn thứ cấp. Các nhà đầu tư phải tin rằng các tổ chức cho vay đang đánh giá chính xác rủi ro và sử dụng một hệ thống tiêu chí nhất quán để thẩm định khoản vay. Cần có một chứng nhận tiêu chuẩn hóa để làm giảm chi phí thẩm định tiếp theo và cho phép các nhà đầu tư, cơ quan đánh giá và bên bảo lãnh xác định được rủi ro tín dụng.

Phát triển rộng rãi dịch vụ Ngân hàng bán lẻ (retail banking) để chú trọng đến cá nhân, hộ gia đình. Đổi mới cơ chế chính sách tín dụng, thủ tục tín dụng theo hướng đơn giản thuận tiện, phù hợp với đặc điểm kinh doanh và nhóm khách hàng. Các chính sách của TCTD phải nhất quán giữa Hội sở chính và các Chi nhánh, Phòng giao dịch... để có thể quản lý tập trung và phân đoạn khách hàng theo từng chi nhánh.

Sử dụng Trung tâm thông tin tín dụng để xác định các thông tin tín dụng trong quá khứ của người vay là một phần quan trọng của quá trình cho

vay. Các Ngân hàng sử dụng các thông tin này để tham khảo trong quá trình thẩm định và phê duyệt khoản vay của mình. Để thông tin này thực sự hữu ích thì bản thân mỗi TCTD phải ý thức rõ điều này bằng cách báo cáo đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin liên quan đến người vay tại Ngân hàng mình lên Trung tâm thông tin tín dụng.

Và điều cuối cùng trong tiêu chuẩn hóa hồ sơ khoản vay là bảo đảm chất lượng tín dụng của danh mục khoản vay, do việc hồ sơ một khoản vay tuân thủ nghiêm khắc các quy định không có nghĩa là nó không có các nguy cơ tín dụng vốn có trong lĩnh vực cho vay.

Hoàn thiện hệ thống định giá QSH nhà ở và QSD đất ở. Một đánh giá chính xác về giá trị tài sản là yếu tố cơ bản để xác định nguyên nhân trong trường hợp người vay mất khả năng thanh toán, bên cho vay có thể bù đắp được thua lỗ thông qua việc bán nhà ở, đất ở. Tiêu chuẩn hóa hệ thống và các thủ tục định giá sẽ đảm bảo cho các Ngân hàng thực hiện chính xác việc định giá. Theo khoa học định giá, có hai cơ sở giá trị trong định giá: (i) giá trị thị trường, là số tiền trao đổi ước tính về tài sản vào thời điểm định giá, giữa một bên là người bán sẵn sàng bán với một bên là người mua sẵn sàng mua, sau một quá trình tiếp thị công khai, mà tại đó, các bên hành động một cách khách quan, hiểu biết và không bị ép buộc; (ii) giá phi thị trường, đây là mức giá mà các TCTD thường sử dụng để định giá tài sản, nó là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường. Việc đánh giá giá trị tài sản được căn cứ chủ yếu công dụng kinh tế, kỹ thuật hoặc các chức năng của tài sản hơn là căn cứ vào khả năng được mua bán trên thị trường của tài sản đó.

Để hoạt động định giá tài sản bảo đảm được thực hiện hiệu quả, việc định giá cần phải tuân thủ đúng quy trình định giá và áp dụng các phương pháp

định giá thích hợp. Các TCTD không thể chỉ dựa vào giá phi thị trường của tài sản mà nhất thiết phải lấy giá thị trường của tài sản làm căn cứ xác định mức cho vay khi thế chấp tài sản. Hiện tại có các phương pháp phổ biến sau được sử dụng để định giá tài sản thế chấp:

- Phương pháp so sánh trực tiếp (hay còn gọi là phương pháp so sánh giá bán): là phương pháp sử dụng giá của những thửa đất, ngôi nhà tương tự đã qua chuyển nhượng trên thị trường làm cơ sở so sánh để xác định giá cho những thửa đất, căn nhà là mục tiêu của việc định giá.
- Phương pháp thu nhập (đầu tư): là phương pháp ước tính giá thị trường của một thửa đất, một ngôi nhà dựa trên các thu nhập mà thửa đất đó hoặc căn nhà đó sẽ đem lại hoặc có khả năng sẽ đem lại trong tương lai. Để xác định giá trị thửa đất hay căn nhà, phương pháp thu nhập sử dụng kỹ thuật vốn hoá giá trị các thu nhập ước tính trong tương lai về mặt bằng giá trị thời điểm hiện tại.
- Phương pháp chi phí (hay còn gọi là phương pháp giá thành): là phương pháp dựa trên cơ sở lý thuyết cho rằng giá thị trường của một bất động sản có thể ước tính bằng giá đất cộng với giá các tài sản trên đất đó sau khi đã trừ đi được khấu hao. Phương pháp chi phí thực chất là sự kết hợp giữa phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất với phương pháp giá thành để xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất (thông thường là nhà ở).
- Phương pháp thặng dư: là phương pháp áp dụng đối với những bất động sản có khả năng phát triển (đầu tư ít mà có thể tạo ra giá trị lớn). Nó được tính trên cơ sở triết trừ của giá trị của sự phát triển với chi phí tạo ra sự phát triển đó.

- Phương pháp lợi nhuận: phương pháp này tương tự như phương pháp thu nhập, tuy nhiên nó khác phương pháp thu nhập ở chỗ là phương pháp này dựa trên lợi nhuận thuần dự định bất động sản mang lại.

Trong các phương pháp kể trên có phương pháp được áp dụng phổ biến để định giá cho nhiều loại tài sản thế chấp, nhưng cũng có phương pháp chỉ sử dụng trong phạm vi hẹp để định giá cho một vài tài sản thế chấp đặc thù. Đối với mỗi loại tài sản thế chấp đều có thể sử dụng các phương pháp định giá khác nhau, trong đó bao giờ cũng có một phương pháp định giá phù hợp với nó nhất (đó là khi các điều kiện để thực hiện phương pháp đó được đáp ứng dễ dàng, đầy đủ, chính xác và kịp thời). Do vậy, trong công tác định giá cần phải chọn lựa được phương pháp phù hợp để phản ánh đúng giá trị thật của tài sản thế chấp.

Thông thường, tại các nước có nền tài chính phát triển có một tổ chức độc lập đứng ra định giá cho các TCD tham khảo và chịu trách nhiệm về mức giá đưa ra. Hà Nội hiện nay cũng đang hướng đến xu thế hình thành và phát triển hệ thống dịch vụ định giá tài sản và đang coi đây là một nghề độc lập nhưng những cơ chế, chính sách cho hoạt động này chưa thực sự phát triển.

Đổi mới, cải tiến các sản phẩm dịch vụ các khoản vay nhà ở đối với các công ty bảo hiểm (bảo hiểm khoản vay). Hiện tại một số TCTD đã tiến hành thử nghiệm các sản phẩm tín dụng kết hợp với bảo hiểm (bancassurance). Hình thức bảo hiểm này tạo ra giá trị gia tăng cho các sản phẩm của Ngân hàng. Thông thường hãng bảo hiểm cùng với TCTD cho ra đời một sản phẩm. Ví dụ như “Credit Life” (Credit: có thể là nợ vay, thẻ tín dụng..., và Life: dịch vụ bảo hiểm chết, thương tật toàn bộ vĩnh viễn, thất nghiệp...). Sản phẩm bảo hiểm này vừa bảo đảm hạn chế rủi ro cho các TCTD và cho người vay. Với sản phẩm này khi người vay gặp rủi ro như chết, thương tật toàn bộ vĩnh viễn, thất nghiệp... thì công ty bảo hiểm sẽ thay mặt

người vay thanh toán toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày xảy ra sự kiện bảo hiểm.

Nhưng trên thực tế các số liệu thống kê một cách toàn diện về tỷ lệ mất khả năng thanh toán, chết, thương tật toàn bộ vĩnh viễn... chưa đầy đủ và chính xác. Điều này gây khó khăn rất nhiều cho các công ty bảo hiểm đưa ra mức phí phù hợp. Do phí bảo hiểm được tính như lãi suất theo dư nợ vay nên các khoản vay có bảo hiểm thường có mức lãi suất cao hơn, điều này mâu thuẫn với yêu cầu cung cấp tài chính nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp: lãi suất thấp, trị giá khoản vay nhỏ.

Bảo hiểm tín dụng nói chung bảo hiểm thế chấp nói riêng là một trong những phương tiện hỗ trợ người vay có điều kiện cải tạo, nâng cấp, sửa chữa, mua mới nhà ở và tránh được các rủi ro không mong muốn xảy ra. Đối với các TCTD thì san sẻ bớt được các rủi ro tín dụng cho một bên thứ ba.

Quảng bá về sản phẩm trên các phương tiện thông tin đại chúng. Mặc dù rất nhiều TCTD cho vay vốn để sửa chữa, nâng cấp, cải tạo nhà ở nhưng những hoạt động này vẫn chưa được phổ biến đến các tầng lớp dân cư. Theo số liệu điều tra, việc mọi người biết đến các TCTD trên các phương tiện thông tin đại chúng về các sản phẩm cho vay nhà ở chỉ hơn mức trung bình (4,44/7). Mặt khác, như đã phân tích tại 2.4.2.1 mức độ hiểu giữa những người cần vốn và cung ứng vốn rất khác nhau đặc biệt là các yếu tố về tài sản thế chấp và vấn đề tiêu cực khi vay vốn (xem **Bảng 3.5**).

Do vậy để có sự hiểu thống nhất trong thời gian tới các TCTD cũng cần phải tăng cường công tác phổ biến, quảng bá trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người có thể biết và tiếp cận với các nguồn vốn này. Thêm vào đó, Ngân hàng cũng cần có sự điều tra khảo sát để đáp ứng tốt hơn cho nhu cầu khách hàng, đảm bảo cung ứng đúng sản phẩm mà khách hàng cần chứ không phải cung ứng sản phẩm mà Ngân hàng có.

Bảng 3.5 Ý kiến về các sản phẩm cho vay nhà ở

Chỉ tiêu	Đối tượng trả lời	N	Mean	Std. Deviation	Sig. (2-tailed)
6. Tài sản thế chấp là yêu cầu cần thiết để vay nhà ở	Người đi vay	236	4.59	1.969	0.000
	Can bo NH	179	5.51	1.691	
7. Định giá TSTC của NH phản ánh đúng giá thị trường	Người đi vay	234	4.04	1.929	0.088
	Can bo NH	178	3.74	1.552	
8. Thủ tục đăng ký TC nhanh gọn, không mất nhiều thời gian và chi phí	Người đi vay	230	4.73	1.984	0.245
	Can bo NH	179	4.51	1.727	
9. Công chung TSTC mất nhiều thời gian và chi phí	Người đi vay	230	4.62	2.035	0.057
	Can bo NH	179	4.26	1.680	
10. Thủ tục vay vốn tại NH đơn giản, không khó khăn	Người đi vay	231	4.97	1.642	0.368
	Can bo NH	180	5.12	1.525	
11. Chứng minh thu nhập của người vay đối với NH khó khăn	Người đi vay	232	4.68	1.788	0.908
	Can bo NH	180	4.66	1.642	
16. Có nhiều tiêu cực khi vay vốn	Người đi vay	234	2.91	1.748	0.000
	Can bo NH	180	3.68	1.884	

Ghi chú: N: Số phiếu trả lời; Mean: Trung bình; Std. Deviation: Độ lệch chuẩn; Sig. (2-tailed): mức ý nghĩa; TSTC: thế chấp; NH: Ngân hàng; TC: Thế chấp.

Nguồn: Số liệu điều tra, *Tác giả (2007)*.

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát. Chất lượng tín dụng phụ thuộc rất nhiều vào công tác kiểm tra, giám sát. Các TCTD thường xuyên kiểm tra, giám sát việc chấp hành các nguyên tắc thủ tục, quy trình cho vay. Thường xuyên tiến hành rà soát, bổ sung và chỉnh sửa các quy chế, quy trình nghiệp vụ để đảm bảo hoạt động tín dụng tuân thủ các quy định của pháp luật, phù hợp với điều kiện của hoạt động kinh doanh, ngăn ngừa và hạn chế rủi ro tín dụng.

Đồng thời với công tác kiểm tra, giám sát việc chấp hành các nguyên tắc thủ tục, quy trình cho vay, các TCTD cần thường xuyên tiến hành phân tích, đánh giá thực trạng thị trường nhà ở, đất ở trên cơ sở đó có các chính sách tín dụng thích hợp.

Thực hiện tốt các công tác kiểm tra giám sát, đặc biệt là kiểm tra giám sát sau khi cho vay. Đây là công tác rất quan trọng trong chất lượng tín dụng. Công tác kiểm tra sau khi cho vay để phát hiện ra các rủi ro tiềm ẩn và hiện hữu. Có các biện pháp thích hợp để thu hồi các khoản nợ vay quá hạn và cưỡng chế thu hồi nợ nếu cần thiết.

*

* *

KẾT LUẬN

Nhà ở là một trong những nhu cầu thiết yếu của mỗi gia đình và cá nhân, là bộ phận to lớn trong tổng tài sản của quốc gia và là sự nghiệp lâu dài không chỉ của Việt Nam mà còn của cả thế giới. Sự nghiệp chăm lo phát triển nhà ở đòi hỏi cần được sự quan tâm của mọi cấp, mọi ngành và của mọi người dân. Trong việc phát triển nhà ở luôn phải bảo đảm cho công dân có chỗ ở phù hợp với khả năng thu nhập của các đối tượng khác nhau. Hà Nội đã tích cực triển khai nhiều chương trình, dự án để cải thiện chỗ ở nâng cao đời sống nhân dân, tạo điều kiện để phát triển nguồn lực con người. Thông qua nghiên cứu đề tài **“Chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội”** Luận án đã hoàn thành được các nhiệm vụ sau đây:

- Luận án đã góp phần làm rõ và thống nhất quan niệm về tài chính nhà ở cũng như chính sách tài chính nhà ở để tăng cường sự tham gia của các trung gian tài chính trong việc tăng nguồn vốn tiết kiệm dài hạn phục vụ cho công cuộc phát triển nhà ở cho nhân dân. Từ đó, đưa ra các tiêu chí để đánh giá và xem xét tính hiệu lực, hiệu quả, công bằng, phù hợp và bền vững thông qua các chỉ số trực tiếp: đầu vào, đầu ra, kết quả, ảnh hưởng của chính sách.
- Từ kinh nghiệm thế giới và các nước khu vực trong việc giải quyết mối quan hệ giữa tài chính nhà ở và thị trường vốn, Luận án cho rằng trong thời gian tới để hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở chúng ta cần phải xây dựng, hoàn chỉnh môi trường pháp lý và các văn bản liên quan đến thế chấp, phát triển thị trường thế chấp sơ cấp, hoàn thiện hệ thống định giá tài sản và có sự tham gia của các tổ chức bảo hiểm, quỹ hưu trí...
- Thông qua điều tra khảo sát bằng phiếu điều tra, Luận án phân tích thực trạng tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội. Đối tượng điều tra chia

thành 3 nhóm về thực trạng nhà ở, nhu cầu nguồn vốn và khả năng cung ứng vốn cho nhà ở. Kết quả điều tra cho thấy nhu cầu vốn cho nhà ở hiện nay là rất lớn, nhưng trong việc cung ứng vốn của các TCTD thì vẫn còn hạn chế. Nguyên nhân của các hạn chế này do nhiều yếu tố trong đó có yếu tố về chủ trương của từng TCTD và chính sách của Nhà nước.

- Cùng với kết quả điều tra, Luận án tổng hợp và giới thiệu thực trạng các văn bản pháp luật của Nhà nước liên quan đến tài chính nhà ở trên các khía cạnh tạo lập vốn, phân phối, sử dụng vốn, thế chấp tài sản và thu hồi vốn thông qua phát mại tài sản thế chấp. Từ đó, Luận án đánh giá chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội nhằm chỉ ra những kết quả đạt được, những hạn chế và những vấn đề cần tiếp tục giải quyết.
- Luận án đã phân tích những điều kiện cần thiết để phát triển tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội, gồm có: (i) những yêu cầu mang tính nguyên tắc trong phát triển tài chính nhà ở; và (ii) các định hướng hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội. Từ các điều kiện trên Luận án đề xuất các giải pháp để phát triển và hoàn thiện chính sách tài chính nhà ở. Để thực hiện thành công các giải pháp đề ra, Luận án đã nêu lên một số kiến nghị để các giải pháp có khả năng thực thi. Những kiến nghị đề xuất của Luận án có tính khả thi vì dựa trên việc nghiên cứu về mặt lý luận và lấy thực tiễn đô thị Hà Nội và một số nước làm đối chứng.

Tuy nhiên, do hoạt động tài chính nhà ở nước ta còn mới trong giai đoạn ban đầu trong khi đây lại là vấn đề rất phức tạp vừa mang tính chất kinh tế vừa mang tính chất xã hội nhân đạo. Vì vậy, ngoài một số kết quả đóng góp của Luận án, còn nhiều vấn đề đòi hỏi phải tiếp tục nghiên cứu góp phần mở rộng hoạt động tài chính trong việc cải thiện điều kiện và tăng sở hữu nhà ở cho người dân đô thị.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ

1. Lê Thị Anh Vân (Chủ nhiệm đề tài), Nguyễn Thế Vinh, Đoàn Thị Thu Hà, Nguyễn Thị Ngọc Huyền, Bùi Hồng Việt, Đỗ Thanh Tùng (2007), “Hoàn thiện cơ chế quản lý đối với đất công giao cho đơn vị hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp trên địa bàn Hà Nội”, *Đề tài Khoa học và Công nghệ cấp Bộ*, Mã số B2006-06-41, 2007.
2. Đỗ Thanh Tùng, Nguyễn Thế Vinh (2007), “Một số giải pháp làm lành mạnh hoá thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay”, *Tạp chí Ngân hàng*, Số 19, 10/2007, tr. 52- 54.
3. Phạm Văn Bình, Đỗ Thanh Tùng (2007), “Bàn về định giá tài sản bảo đảm vay vốn Ngân hàng trong điều kiện hội nhập”, *Tạp chí Ngân hàng*, Số 2, 1/2007, tr. 18- 20.
4. Đỗ Thanh Tùng (2006), “Mua nhà trả góp: Một phương thức giải quyết chỗ ở cho người có thu nhập trung bình và thấp?”, *Tạp chí Thị trường Tài chính Tiền tệ*, Số 23 (221), 12/2006, tr. 24- 25.
5. Đỗ Thanh Tùng (2003), “Tín dụng Ngân hàng cho hộ thu nhập thấp trong lĩnh vực nhà ở”, *Tạp chí Kinh tế & Phát triển*, Số 70, 4/2003, tr. 8- 11.
6. Đỗ Thanh Tùng (2003), “Tín dụng Ngân hàng cho hộ thu nhập thấp: Khó khăn và trở ngại”, *Tạp chí Thị trường Tài chính Tiền tệ*, Số 6 (132), 3/2003, tr. 16- 18, 29.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt

1. Vũ Đình Ánh (2006), “Những nghịch lý trên thị trường bất động sản đô thị Việt Nam”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu địa chính- Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
2. Lê Xuân Bá (CB), Trần Kim Chung (2006), *Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam*, Nxb Chính trị QG, Hà Nội.
3. Lê Xuân Bá, Trần Kim Chung (2006), “Tình hình thị trường bất động sản trong vài năm gần đây và những vấn đề đặt ra”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu Địa chính - Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
4. Ban Tư tưởng- Văn hoá Trung ương (2006), *Chuyên đề nghiên cứu Nghị quyết Đại hội X của Đảng (Dùng cho cán bộ chủ chốt và báo cáo viên)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
5. Báo tiền phong (2005), “Vay tiền Ngân hàng mua nhà chung cư: Cơ hội cho các cặp vợ chồng trẻ”, *Báo điện tử thanh niên*, <http://web.thanhnien.com.vn/Nhadat/2005/6/3/111698.tn>.
6. Báo Thanh niên (2005), “Vi sao lãi suất cho vay quá cao?”, *Báo điện tử Dân trí*, <http://www19.dantri.com.vn/kinhdoanh/thitruong/2005/6/60727.vip>.
7. Bộ Lao động Thương binh và Xã hội (2002), *Báo cáo thực trạng và đề xuất chính sách hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở (theo QĐ: 143;168; 173 và 186 của TTg)*, Hà Nội.

8. Bộ tài chính (2006), *Thông tư 17/2006/TT-BTC ngày 13/03/2006 hướng dẫn thi hành Nghị định 101/2005/NĐ-CP ngày 03/8/2005 về thẩm định giá*, Hà Nội.
9. Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường (2005), *Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16/06/2005 hướng dẫn việc đăng ký, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*, Hà Nội.
10. Bộ Tư pháp, Viện Kiểm sát tối cao (2001), *Thông tư liên tịch số 12/2001/TTLT-BTP-VKSTC ngày 26/2/2001 hướng dẫn một số quy định pháp luật về thi hành án dân sự*, Hà Nội.
11. Bộ Xây dựng (1996), *Chiến lược quốc gia về chỗ ở đến năm 2010*, Hà Nội.
12. Bộ Xây dựng (1999), *Chương trình khung tổ chức thực hiện, định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
13. Bộ Xây dựng (1999), *Định hướng quy hoạch tổng thể phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
14. Bộ xây dựng (2006), *Thông tư số 05/2006/TT-BXD ngày 01/11/2006 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
15. Bộ Xây dựng (2002), *Hội nghị Nhà ở toàn quốc lần thứ III*, Hà Nội.
16. Bộ Xây dựng (2002), *Hội nghị Nhà ở toàn quốc lần thứ III, Tình hình phát triển nhà ở 10 năm (1991- 2000) phương hướng, nhiệm vụ và các giải pháp lớn trong giai đoạn 2001- 2010*, (Báo cáo của Bộ Xây dựng), Hà Nội.

17. Bộ Xây dựng (2002), Hội nghị Nhà ở toàn quốc lần thứ III, *Chương trình hành động triển khai công tác quản lý và phát triển nhà ở giai đoạn 2001- 2010*, Hà Nội.
18. Nguyễn Đình Bồng (2006), “Một số vấn đề về thị trường QSD đất ở nước ta trong giai đoạn hiện nay”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu địa chính- Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
19. Phạm Ngọc Côn (1999), *Kinh tế học đô thị*, Nxb KH và KT, Hà Nội.
20. Hoàng Văn Cường (2006), “Thị trường bất động sản: Diễn biến và Giải pháp”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu địa chính- Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
21. Võ Kim Cương (2006), *Chính sách đô thị*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
22. Võ Kim Cương (2004), *Quản lý đô thị thời kỳ chuyển đổi*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
23. Lê Văn Châu (2007), “Những vấn đề cần quan tâm đối với thị trường chứng khoán Việt Nam”, *Báo điện tử Nhân dân ngày 15-01-2007*, <http://www.nhandan.com.vn/tinbaidadang/noidung/?top=38&sub=55&article=84391>.
24. Nguyễn Ngọc Châu (2001), *Quản lý đô thị*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
25. Chi nhánh NHNN Thành phố Hà Nội (2007), *Báo cáo tình hình cho vay đối với lĩnh vực bất động sản*, Hà Nội.
26. Chính phủ (1994), *Nghị định số 61/1994/NĐ-CP ngày 5/7/1994 về mua bán và kinh doanh nhà ở*, Hà Nội.
27. Chính phủ (2001), *Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05.10.2001 về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê*, Hà Nội.

28. Chính phủ (2001), *Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01.11.2001 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29.03.1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất*, Hà Nội.
29. Chính phủ (2004), *Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 6/5/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020*, Hà Nội.
30. Chính phủ (2004), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật đất đai*, Hà Nội.
31. Chính phủ (2006), *Nghị định số 52/2006/NĐ-CP ban hành ngày 19/5/2006 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp*, Hà Nội.
32. Chính phủ (2005), *Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 về cấp giấy chứng nhận QSH nhà hoặc QSH công trình kết cấu*, Hà Nội.
33. Chính phủ (2006), *Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003*, Hà Nội.
34. Chính phủ (2006), *Nghị định 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về quy chế khu đô thị mới*, Hà Nội.
35. Chính phủ (2006), *Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở*, Hà Nội.
36. Chính phủ (2006), *Nghị định số 144/2006/NĐ-CP ngày 27/11/2006 về hộ, hội, biểu, phường*, Hà Nội.
37. Chính phủ (1999), *Nghị định 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của TCTD*, Hà Nội.

38. Chính phủ (2000), *Nghị định 85/2000/NĐ-CP ngày 25/10/2002 sửa đổi bổ sung Nghị định số 178/1999/NĐ-CP ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các TCTD*, Hà Nội.
39. Chính phủ (2004), *Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất*, Hà Nội.
40. Chính phủ (2005), *Nghị định 101/2005/NĐ-CP ngày 03/8/2005 về thẩm định giá*, Hà Nội.
41. Chính phủ (1999), *Nghị định số 165/1999/NĐ-CP ngày 19/11/1999 về GDBĐ*, Hà Nội.
42. Chính phủ (2006), *Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về GDBĐ*, Hà Nội.
43. Chính phủ (2000), *Nghị định số 08/2000/NĐ-CP ngày 10/03/2000 về đăng ký GDBĐ*, Hà Nội.
44. Chính phủ (2005), *Nghị định 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 về bán đấu giá tài sản*, Hà Nội.
45. Nguyễn Hồng Danh (1999), *Nghiên cứu thống kê hiện trạng và hiệu quả xây dựng nhà ở đô thị*, Luận án Tiến sĩ Kinh tế, Trường Đại học KTQD Hà Nội, Chuyên ngành thống kê, Mã số 5.02.10, Hà Nội.
46. Trần Xuân Diễm (1994), *Thiết kế nhà ở sinh lợi thấp tầng cho người nghèo đô thị Hà Nội*, Luận án Phó Tiến sĩ KH KT, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, Chuyên ngành kiến trúc nhà ở và công trình công cộng, Mã hiệu 2.17.01, Hà Nội.
47. Diễn đàn Doanh nghiệp (2006), “Lãi suất cho vay: “Hết cửa” để giảm”, *Báo điện tử Kiểm toán*, <http://www.kiemtoan.com.vn/modules.php?name=News&file=article&sid=802>.

48. Huỳnh Thế Du (2004), *Tại sao tài sản bảo đảm là yếu tố quan trọng trong quyết định cấp tín dụng của các TCTD Việt Nam?*, Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright, Hồ Chí Minh.
49. Lương Anh Dũng (2001), *Nhà ở đô thị sau năm 2000*, Nxb Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
50. Nguyễn Dũng (2004), *Phát triển kiến trúc nhà ở đô thị Hà Nội dưới tác động của các yếu tố tâm lý xã hội trong thời kỳ mới*, Luận án Tiến sĩ Kiến trúc, Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, Chuyên ngành kiến trúc nhà ở và công trình công cộng, Mã số 2.17.01, Hà Nội.
51. Bình Hà (2006), “Tỷ lệ thi hành án dân sự tại Hà Nội chưa cao”, *Báo điện tử Công an nhân dân* ngày 09-09-2006, <http://wap.cand.com.vn/Story.aspx?SiteID=CAND&ID=85495>.
52. Đoàn Thị Thu Hà (CB), Nguyễn Thị Ngọc Huyền (tái bản 2006), *Giáo trình Chính sách Kinh tế- Xã hội*, Nxb KH và Kỹ thuật, Hà Nội.
53. Lưu Tiền Hải (2006), “Nâng cao chất lượng tăng trưởng kinh tế của Hà Nội xứng tầm vị thế Thủ đô”, *Trang tin điện tử Trung tâm Thông tin và Dự báo Kinh tế - Xã hội Quốc gia- Bộ KH và ĐT*, <http://thongtindubao.gov.vn/Default.aspx?mod=News&cat=12&nid=4237>
54. Đỗ Hậu, Nguyễn Đình Bồng (2005), *Quản lý đất đai và bất động sản đô thị*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
55. G.K (2007), “Đề xuất một đầu mối cấp sổ đỏ và sổ hồng”, *Báo Hà Nội mới* ngày 20-04-2007, tr. 3, Hà Nội.
56. Kinh tế đô thị (2006), “Hà Nội xây nhà ở cho người thu nhập thấp: Ở đâu và theo cách nào?”, *Báo Hà Nội mới điện tử*, <http://www.hanoinews.com.vn/vn/14/87548/>.
57. Phan Lê (2003), “Lãi suất thỏa thuận Nhà nước có vai trò quản lý như thế nào?”, *Thời báo Kinh tế Việt Nam* ngày 09/01/2003.

58. Trần Du Lịch (2006), “Thị trường bất động sản: Thực trạng và giải pháp lành mạnh hoá”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu địa chính- Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
59. Đoàn Loan (2007), “63.000 sổ đỏ ở Hà Nội bị ế”, *Báo điện tử VNExpress ngày 06-07-2007*, <http://www.vnexpress.net/Vietnam/Xa-hoi/2007/07/3B9F7D47/>.
60. Đoàn Loan (2006), “Sổ đỏ ‘ế ẩm’ vì giá đất mới”, *Báo điện tử VNExpress ngày 10-01-2006*, <http://www.vnexpress.net/Vietnam/Xa-hoi/2006/01/3B9E5DBB/>.
61. Ngô Trí Long (2006), “Thị trường bất động sản nhìn lại diễn biến giá cả và dự báo xu hướng”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu địa chính- Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
62. Trịnh Duy Luân (2004), *Xã hội học đô thị*, Nxb KH Xã hội, Hà Nội.
63. Nguyễn Thị Mùi (2006), “Giải pháp huy động vốn nhằm lành mạnh hoá thị trường bất động sản”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu địa chính- Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
64. Nguyễn Trọng Ninh, Trịnh Trường Sơn, Lê Cao Tuấn, Hoàng Cao Giáp, Vương Duy Dũng (2005), *Báo cáo tổng quan nghiên cứu giải pháp khuyến khích phát triển nhà cho thuê*, Đề tài nghiên cứu khoa học Mã số RD05-04, Cục quản lý nhà- Bộ xây dựng, Hà Nội.
65. NHNN Việt Nam (2004), *Báo cáo thường niên năm 2003*, Hà Nội.
66. NHNN Việt Nam (2005), *Báo cáo thường niên năm 2004*, Hà Nội.
67. NHNN Việt Nam (2006), *Báo cáo thường niên năm 2005*, Hà Nội.
68. NHNN Việt Nam (2006), *Báo cáo thường niên năm 2006*, Hà Nội.

69. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2001), *Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 31/12/2001 về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng*, Hà Nội.
70. NHNN Việt Nam (2005), *Quyết định 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc NHNN về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy chế cho vay của TCTD đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001*, Hà Nội.
71. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2005), *Quyết định số 457/2005/QĐ-NHNN ngày 19/4/2005 quy định về các tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng*, Hà Nội.
72. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2005), *Quyết định số 493/2005/QĐ-NHNN ngày 22/4/2005 quy định về phân loại nợ, trích lập và sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của TCTD*, Hà Nội.
73. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2003), *Thông tư số 07/2003/TT-NHNN ngày 19/5/2003 về việc hướng dẫn thực hiện một số quy định bảo đảm tiền vay của các TCTD*, Hà Nội.
74. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Bộ Tài chính, Tổng cục địa chính (2001), *Thông tư liên tịch số 03/2001/TTLT/NHNN-BTP-BCA-BTC-TCĐC ngày 23/04/2001 hướng dẫn việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ cho các TCTD*, Hà Nội.
75. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (2004), *Quyết định số 796/2004/QĐ-NHNN ngày 25/6/2004 điều chỉnh tỷ lệ dự trữ bắt buộc đối với các TCTD*, Hà Nội.

76. Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội (2007), *Báo cáo tổng kết hoạt động kinh doanh năm 2006 và phương hướng nhiệm vụ năm 2007*, Hà Nội.
77. Ngân hàng Thế giới (2004), *Báo cáo Phát triển Việt Nam 2005*, Hà Nội.
78. Nhóm hành động chống đói nghèo (2001), *Quốc gia hoá các mục tiêu phát triển quốc tế về xoá đói giảm nghèo cho Việt Nam: Xoá bỏ nghèo đói*, Dự thảo tham vấn, Ngân hàng thế giới, Hà Nội.
79. Đàm Hồng Phương (2007), “Một số diễn biến chủ yếu trên thị trường tiền tệ năm 2006”, *Tạp chí Ngân hàng*, (3+4), tr. 19- 21.
80. Đàm Trung Phường (2005), *Đô thị Việt Nam*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
81. Quân đội nhân dân (2007), “Sau năm kỷ lục về lợi nhuận, ngành Ngân hàng bước vào cạnh tranh quyết liệt”, *Báo điện tử Nhân dân ngày 13-01-2007*, <http://www.nhandan.com.vn/tinbaidadang/noidung/?top=38&sub=59&article=84286>.
82. Quốc hội (1995), *Luật Đất đai 1993*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
83. Quốc hội (2001), *Luật Đất đai sửa đổi bổ sung 2001*, Hà Nội.
84. Quốc hội (2004), *Pháp lệnh thi hành án dân sự*, Hà Nội.
85. Quốc hội (2006), *Luật Chứng khoán*, Hà Nội.
86. Quốc hội (2005), *Bộ Luật Dân sự*, Hà Nội.
87. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai 2003*, Hà Nội.
88. Quốc hội (2006), *Luật Nhà ở*, Hà Nội.
89. Quốc hội (2006), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Hà Nội.
90. Quốc hội (1997), *Luật các tổ chức tín dụng*, Hà Nội.
91. Quốc hội (2004), *Luật số 20/2004/QH11 sửa đổi bổ sung một số điều Luật các tổ chức tín dụng*, Hà Nội.
92. Nguyễn Ngọc Quỳnh (1996), *Quy hoạch phát triển và quản lý nhà ở đô thị với vai trò cộng đồng trong đô thị Việt Nam (lấy thành phố Hải Phòng làm địa bàn nghiên cứu)*, Luận án Tiến sĩ Kiến trúc, Trường

Đại học Kiến trúc Hà Nội, Chuyên ngành Quy hoạch không gian và Xây dựng đô thị, Mã số: 2.17.05, Hà Nội.

93. Sở giao dịch- NHNN (2006), “5 năm thực hiện đấu thầu Tín phiếu Kho bạc qua Ngân hàng Nhà nước (2001- 2005)”, *Trang tin điện tử NHNN Việt Nam*, <http://www.sbv.gov.vn/home/nghiencuu.asp?tin=151>.
94. Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội (2007), *Báo cáo về công tác quản lý Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất trên địa bàn TP Hà Nội năm 2006 và phương hướng nhiệm vụ trọng tâm của Ngành năm 2007*, Hà Nội.
95. Đoàn Thái Sơn (2006), “Nhiều thỏa thuận lãi suất cho vay của tổ chức tín dụng sẽ vô hiệu?”, *Trang tin điện tử NHNN Việt Nam*, <http://www.sbv.gov.vn/home/nghiencuu.asp?tin=301>.
96. Nguyễn Danh Sơn, Vũ Cát Tường (2005), “Quyết định 123/2001/UB-QĐ của UBND Tp. Hà Nội nhìn từ góc độ pháp lý và kinh doanh”, *Trang thông tin điện tử của Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp – Văn phòng Quốc hội*, <http://www.nclp.org.vn/News/vandediaphuong/2005/10/729.aspx>.
97. Nguyễn Hữu Tài (CB), Nguyễn Thị Bất, Đào Văn Hùng, Vũ Duy Hào, Phạm Quang Trung, Đặng Ngọc Đức (2002), *Giáo trình Lý thuyết Tài chính- Tiền tệ*, Nxb Thống kê, Hà Nội.
98. Trần Văn Tấn (2006), *Kinh tế đô thị và vùng*, Nxb xây dựng, Hà Nội.
99. Nguyễn Văn Tiến (1999), *Quản trị rủi ro trong kinh doanh Ngân hàng*, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.
100. Tổng cục Thống kê (2006), *Niên giám thống kê 2005*, Nhà xuất bản Thống kê, Hà Nội.

101. Nguyễn Quốc Thông (2000), *Lịch sử xây dựng đô thị cổ đại và trung đại phương tây*, Nxb Xây dựng, Hà Nội.
102. Nguyễn Thị Thu, Mai Thị Trang (2007), “Một số đánh giá về lạm phát năm 2006 và dự báo năm 2007”, *Trang tin điện tử NHNN Việt Nam*, http://www.sbv.gov.vn/Tintuc/cstt/cstt01/Tin/nghiencuutraodoi_2006_12_26_042821.doc?tin=337.
103. Nguyễn Thị Thu, Nguyễn Hữu Tú (2006), “Thực trạng về thị trường bất động sản của Việt Nam và các giải pháp”, *Hội thảo Khoa học- Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và những giải pháp*, Viện nghiên cứu địa chính- Viện NCKH Thị trường Giá cả, Hà Nội.
104. Thủ tướng Chính phủ (2004), *Quyết định số 76/2004/QĐ-TTg ngày 06/05/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020*, Hà Nội.
105. Nguyễn Khắc Trà (1996), *Các giải pháp về vốn để xây dựng và phát triển nhà ở đô thị ở Việt Nam hiện nay*, Luận án Phó Tiến sĩ KH KT, Trường Đại học Tài chính Kế toán, Chuyên ngành: Tài chính- Lưu thông tiền tệ- Tín dụng, Mã số 5.02.09, Hà Nội.
106. Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2005), *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, NXB Thống kê, Hà Nội.
107. UBND TP Hồ Chí Minh (2007), “Báo cáo tình hình kinh tế- xã hội thành phố năm 2006”, *Trang tin điện tử Sở Kế hoạch và đầu tư*, <http://www.dpi.hochiminhcity.gov.vn/data/news/2007/2/718/1.kinhhte.htm>.
108. UBND TP Hà Nội (2001), *Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 quy định những nguyên tắc về quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới, cải tạo, sửa chữa nhà ở trên địa bàn TP Hà Nội*, Hà Nội.

109. UBND TP Hà Nội (2002), *Quyết định số 01/2002/QĐ-UB ngày 4/1/2002 ban hành Quy chế áp dụng hình thức mua nhà đã xây dựng hoặc theo hình thức đặt hàng mua nhà để phục vụ di dân giải phóng mặt bằng, tái định cư*, Hà Nội.
110. UBND TP Hà Nội (2003), *Quyết định số 142/2003/QĐ-UB ngày 31/10/2003 điều chỉnh Quy chế áp dụng hình thức mua nhà đã xây dựng hoặc theo hình thức đặt hàng mua nhà để phục vụ di dân giải phóng mặt bằng, tái định cư*, Hà Nội.
111. UBND TP Hà Nội (2004), *Quyết định số 76/2004/QĐ-UB ngày 19/05/2004 ban hành quy định quản lý thực hiện đầu tư các dự án cải tạo, xây dựng khu nhà ở và khu đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
112. UBND TP Hà Nội (2004), *Quyết định số 87/2004/QĐ-UB quy định tạm thời thí điểm về quản lý mua bán nhà ở tại dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
113. UBND TP Hà Nội (2005), *Quyết định số 80/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ban hành ngày 3/6/2005 về việc ban hành giá bán căn hộ chung cư cao tầng cho hộ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
114. UBND TP Hà Nội (2004), *Chỉ thị số 18/2004/CT-UB ngày 25/5/2004 về tăng cường công tác quản lý mua bán nhà ở tại các dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
115. UBND TP Hà Nội (2004), *Quyết định số 86/2004/QĐ-UB ngày 20/5/2004 Ban hành Quy định về việc lựa chọn nhà đầu tư nước ngoài tham gia xây dựng, phát triển các khu đô thị mới trên địa bàn TP Hà Nội*, Hà Nội.

116. UBND TP Hà Nội (2005), *Đề án quản lý và phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn TP Hà Nội*, Hà Nội.
117. UBND TP Hà Nội (2005), *Quyết định số 137/2005/QĐ-UB ngày 9/9/2005 quy định về việc đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn TP Hà Nội*, Hà Nội.
118. UBND TP Hà Nội (2001), *Quyết định số 33/2001/QĐ-UB ngày 08/06/2001 về việc quản lý khoản hỗ trợ một phần lãi suất tiền vay cho các doanh nghiệp Nhà nước thuộc Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
119. UBND TP Hà Nội (2003), *Quyết định số 103/2003/QĐ-UB ngày 29/08/2003 về việc điều chỉnh Điều 2 và Điều 4 Quyết định số 33/2001/QĐ-UB ngày 8/6/2001 của UBND Thành phố về đối tượng được hưởng khoản hỗ trợ một phần lãi suất tiền vay và mức lãi suất cố định để xét hỗ trợ cho các doanh nghiệp nhà nước TP Hà Nội năm 2003*, Hà Nội.
120. UBND TP Hà Nội (2006), *Quyết định số 166/2005/QĐ-UB ngày 26/10/2005 quy định việc hỗ trợ một phần lãi suất tiền vay sau đầu tư cho các doanh nghiệp trong nước thực hiện đầu tư trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
121. UBND TP Hà Nội (2004), *Quyết định số 91/2004/QĐ-UB ngày 20/05/2004 về việc ban hành quy định quản lý kinh doanh nhà ở trên địa bàn Thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
122. UBND TP Hà Nội (2005), *Quyết định số 81/2005/QĐ-UB ban hành ngày 3/6/2005 về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Hà Nội.
123. UBND TP Hà Nội (2004), *Quyết định số 198/2004/QĐ-UB ngày 29/12/2004 ban hành Quy chế quản lý sử dụng nguồn vốn ngân*

sách uỷ thác cho Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Hà Nội để đầu tư xây dựng và đặt hàng mua nhà tái định cư, Hà Nội.

124. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (2007), “Hội nghị triển khai hoạt động thị trường chứng khoán năm 2007”, *Trang tin điện tử Ủy ban Chứng khoán Nhà nước*, <http://www.ssc.gov.vn/ssc/Detail.aspx?tabid=574&ItemID=7705>.
125. Viện Nghiên cứu Phát triển Kinh tế- Xã hội (2006), *Giải quyết nhà ở cho người thu nhập thấp ở Hà Nội- Thực trạng và Giải pháp*, Kỷ yếu Hội thảo Khoa học, Hà Nội.

Tiếng Anh

126. Nguyen Thi Nguyet Anh, Nguyen Thi Ngoc Huyen (2000), *Speeding Up The Progress of Implementing The New Urban Area Projects to Achieve The Objectives of Hanoi Housing Development Program Till 2010*, Thesis, Master in Management, Vietnam- French Community of Belgium Master Program, Hà Nội.
127. Asian Development Bank, State Bank of Vietnam (2002), “Housing finance project”, *Interim Report*, Hanoi.
128. John D. Benjamin, Andrea J. Heuson, C. F. Sirmans (1994), “Are Depository Institutions and Mortgage Bankers Different? Evidence from the South Florida Market”, *Journal of Housing Research*, 5 (1), pg. 139-170.
129. Robert Bestani, Johanna Klein (2005), *Housing Finance in Asia*, Asian Development Bank.
130. Terry Burke, David Hayward (2001), *Performance Indicators and Social Housing in Australia*, Institute for Social Research Swinburne,

University of Technology, Melbourne, Australia, website:
www.sisr.net/publications/01burke.pdf.

131. Douglas B. Diamond (2000), *A Guide to Assessing Housing Finance in a Country*, World Bank, website: www.worldbank.org/urban/housing/diamond.pdf.
132. Arjen Van Dijkhuizen (2006), “Dutch housing finance market”, website: <http://www.bis.org/publ/wgpapers/cgfs26dijkhuizen.pdf>.
133. Economic Commission for Europe (2005), *Housing finance systems for countries in transition- Principles and Examples*, United Nations, New York and Geneva.
134. Mathilde Franscini, Tamara Schillinger (2001), “European mortgage markets”, ABI/INFORM, Vol. 4, No. 1-4; Pg. 58-61; ISSN: 10982957 (Load date: June 26, 2003).
135. Michelle C Hamecs, Michael Benedict (1999), “Housing finance trends”, *Housing Economics*, 47, 9, ABI/INFORM Research, pg 6-9.
136. Marja C. Hoek- Smit (1998), “Housing Finance in Bangladesh- Improving Access to Housing Finance by Middle and Lower Income Groups”, website: <http://housingfinance.wharton.upenn.edu/Documents/bareport.pdf>.
137. Ivan Ko (2002), “Housing finance and real estate securitization in China”, website: http://www.hkis.org.hk/hkis/cms_jo/upload/EventReserved1/posp39_0.ppt.
138. David Lereah (1997), “Housing finance: A long-term perspective”, *Business Economics*, 32, 3, ABI/INFORM Research, pg. 21-26.
139. Stanley D. Longhofer, Paul S. Calem (1999), “Mortgage brokers and fair lending”, *Federal Reserve Bank of Cleveland. Economic Commentary*, May 15, ABI/INFORM Research, pg. 1-4.

140. Robert Van Order (1994), Comment on “Housing- finance intervention and private incentives: Helping minorities and the poor”, *Journal of Money, Credit, and Banking*, 26, 3, ABI/INFORM Research, pg. 675- 678.
141. John Ryding (1990), “Housing Finance and the Transmission of Monetary Policy”, *Federal Reserve Bank of New York Quarterly Review*, 15, 2, ABI/INFORM Research, pg. 42-55.
142. Mithra Sundberg, Linda Thuström (1998), *Housing Finance for the Poor in South Africa*, Aminor Field Study, Department of Economics, University of Umeå, South Africa.
143. Masakazu Watanabe (1998), *New Directions in Asian Housing Finance- Linking Capital markets and Housing Finance*, International Finance Corporation, World Bank.
144. The World Bank Group (____), “Building Skills to Evaluate Development Interventions”, *International Program for Development Evaluation Training (IPDET)*, Carleton University, IOB/Ministry of Foreign Affairs, Netherlands.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1. Tổng hợp kết quả điều tra

Trên cơ sở tổng hợp từ 802 phiếu điều tra, Luận án đã đưa ra cái nhìn tổng thể về mong muốn về nhà ở cũng như các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn vốn sử dụng cho nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội. Do điều kiện và thời gian nghiên cứu có hạn nên tác giả chủ yếu phỏng vấn các đối tượng là cán bộ công chức tại các cơ quan nhà nước và cán bộ công nhân viên tại một số các doanh nghiệp. Tác giả sử dụng 3 mẫu phiếu điều tra: Mẫu phiếu tại **Phụ lục 2** để điều tra tổng thể về thực trạng nhà ở và nhu cầu về nhà ở cũng như nhu cầu về nguồn vốn để tạo lập nhà ở (h = 384 mẫu), Mẫu phiếu tại **Phụ lục 4** (d = 238 mẫu) điều tra về mong muốn và các yếu tố ảnh hưởng đến nguồn vốn cho nhà ở và **Phụ lục 6** (s = 180 mẫu) để điều tra về khả năng cung ứng vốn và các nhân tố ảnh hưởng đến khả năng cung ứng vốn cho nhà ở tại các TCTD trên địa bàn đô thị Hà Nội thông qua những người trực tiếp thực hiện nhiệm vụ thẩm định cho vay tại Hội sở chính và các chi nhánh của 9 NHTM.

Khi phỏng vấn, nữ giới thường có khuynh hướng trả lời hơn nam giới. Nam giới thường không quan tâm đến nội dung điều tra và thường trả lời một cách miễn cưỡng hoặc trả lời không đầy đủ. Nhóm đối tượng vừa tốt nghiệp đại học và bắt đầu đi làm có xu hướng rất quan tâm đến nội dung nghiên cứu và tham gia phỏng vấn rất nhiệt tình.

Kết quả điều tra trong 384 mẫu cho thấy: 39,70% gia đình có thu nhập < 5 triệu, 24,0% gia đình có thu nhập 7- 10 triệu và 8,5% gia đình có thu nhập trên 15 triệu.

Về nhà ở hiện tại và tình trạng sở hữu nhà ở, kết quả điều tra cho thấy đa số đều sống trong các căn nhà kiên cố: 20,5% nhà cấp IV, 18,1% nhà chung cư, 44,1% nhà liền kề và 4,5% nhà biệt thự. Đối tượng có độ tuổi trên 35 có

xu hướng ở trong các ngôi nhà sở hữu riêng do tự mình mua, độ tuổi 25 đến 35 thường ở cùng bố mẹ hoặc anh chị em, đây là các đối tượng có nhu cầu rất cao về sửa chữa lớn/mua/xây nhà ở. Đa số những người được phỏng vấn đều cho rằng tình trạng kỹ thuật nhà ở là tương đối tốt và hài lòng về nơi ở của mình. Các nhà ở này đều đã được sửa chữa cải tạo đến phá đi xây lại (25,9% cải tạo nội thất, 11,8% cải tạo mở rộng và 9,7% phá đi xây lại).

Trong số 66 người được hỏi đã mua/xây nhà cho thấy, 58,7% là những căn nhà đó đã có GCN QSH nhà và/hoặc QSD đất. Việc xây dựng chủ yếu là tự thuê thiết kế say đó thuê một Công ty xây dựng tư nhân xây (41,3%) hoặc thuê trọn gói một đội xây dựng tư nhân (31,7%).

Trong số 238 mẫu khảo sát cho thấy xu hướng mong muốn nhà ở với mục đích chính là để ở: 87,7% số người được phỏng vấn muốn mua/xây nhà thuần túy để ở, 11,1% muốn có nhà vừa để ở vừa sản xuất kinh doanh và chỉ có 0,4% muốn mua/xây nhà để cho thuê.

Khi được hỏi về vị trí nhà ở mong muốn, phần đông những người được hỏi đều quan tâm đến khu vực đã được quy hoạch, khu đô thị mới hoặc khu vực trung tâm. Có tới 50% mong muốn ở khu vực đã được quy hoạch, khu đô thị mới, 25% số người được hỏi vẫn mong muốn được ở nơi ở hiện tại và 16,4% mong muốn ở khu vực trung tâm thành phố. Về loại nhà mong muốn, 26,2% người được hỏi mong muốn ở nhà biệt thự, 29,5% mong muốn ở trong các căn nhà liền kề, trong khi đó 27,9% mong muốn ở trong các khu chung cư cao tầng và 11,5% mong muốn ở nhà chung cư thấp tầng.

Về nguồn vốn để hình thành nên nhà ở, 101 người được hỏi không vay vốn các Ngân hàng mà chủ yếu từ việc tự tích lũy và vay bạn bè người thân (chiếm tỷ lệ 26,3%). Đối tượng có độ tuổi trên 35 tuổi hầu như không có nhu cầu sử dụng nguồn vốn tín dụng Ngân hàng để hình thành nhà ở (chiếm 39,6% trong số những người trả lời không có nhu cầu vay vốn), trong khi nhu cầu

này rất cao ở những người có độ tuổi từ 25 đến 35 tuổi. Khi được hỏi về các lý do không sử dụng nguồn vốn tín dụng Ngân hàng (xét theo vị trí quan trọng nhất): trong số 83 trường hợp trả lời, 28,9% cho rằng thủ tục phiền hà, 27,7% cho rằng lãi suất cho vay vốn quá cao, 13,3% cho rằng thời hạn vay ngắn, chỉ có 6,0 % có quan điểm cho rằng có nhiều tiêu cực khi vay vốn và 12% đã tích lũy đủ tiền mua nhà.

Xu thế chung hiện nay, những người được phỏng vấn đều dự định sử dụng vốn vay tại các NHTM cổ phần, thời hạn mong muốn chủ yếu từ 15- 20 năm (20,7%), trong khi chỉ 15,3% có mong muốn được vay trên 20 năm. Khi được hỏi về những yếu tố nào quan trọng nhất khi vay vốn: trong số 149 người trả lời, 57,7% cho rằng lãi suất là quan trọng nhất, 18,1% cho rằng thủ tục vay vốn đơn giản, nhanh gọn là quan trọng nhất, 14,1% cho rằng thời hạn vay quan trọng nhất, và 8,7% cho rằng tài sản thế chấp là yếu tố quan trọng khi vay vốn. Về tỷ lệ vay vốn (nếu Ngân hàng cho vay): 21,7% mong muốn vay 40% trị giá căn nhà, 16,9% mong muốn vay 30% trị giá căn nhà, 15,7% mong muốn vay 50% trị giá căn nhà, và chỉ có 2,4% mong muốn vay khoảng 85-90% trị giá căn nhà. Về tỷ lệ vay bạn bè, người thân (nếu được): 37,5% mong muốn vay 20% trị giá căn nhà, 19,6% mong muốn vay 30% trị giá căn nhà, 12,5% mong muốn vay 40% trị giá căn nhà... nhìn chung, tỷ lệ mong muốn vay từ người thân và bạn bè thường dưới 50% trị giá căn nhà. Lý do người trả lời thường đưa ra vì không muốn phụ thuộc quá nhiều vào bạn bè, muốn chủ động hơn trong cuộc sống... Trong trường hợp được hỏi, nếu Ngân hàng cho vay hết số tiền họ cần, đa số trả lời không cần vay từ bạn bè và người thân.

Khi được hỏi về nguồn trả nợ chính khi vay vốn Ngân hàng, trong số 148 người trả lời: 46,6% đều cho rằng nguồn trả nợ đầu tiên là từ lương, 25,7% từ thu nhập của hoạt động kinh doanh, 13,5% từ nguồn bán nhà cũ, 9,5% là từ hỗ trợ của gia đình và người thân.

Trên cơ sở những người có nhu cầu vay vốn cho nhà ở trong tương lai tác giả tiến hành hỏi sâu thêm bằng phiếu điều tra theo mẫu tại **Phụ lục 4** và tiến hành điều tra những người trực tiếp thẩm định việc cho vay tại các Ngân hàng theo mẫu tại **Phụ lục 6**.

Trong số 238 phiếu thu về đối với những người có nhu cầu về vốn có đến 57,9% chưa từng vay vốn tại Ngân hàng nào. Mặc dù các TCTD có cho vay vốn dựa trên các Hợp đồng mua bán với chủ đầu tư nhưng đến 59,7% cho rằng cần có “sổ đỏ” thế chấp mới vay được vốn tại Ngân hàng. Trong khi cùng câu hỏi Ngân hàng về việc cho vay có cần “sổ đỏ” hay không có khoảng 39,3% cán bộ thẩm định tại Ngân hàng yêu cầu thủ tục này.

Khi được hỏi về lãi suất và thời hạn vay nói chung các ý kiến khá tương đồng giữa những người cần vay và những người thẩm định cho vay, đặc biệt mức độ đồng ý liên quan đến việc chứng minh thu nhập khi vay vốn đối với người vay rất khó khăn (điểm trung bình của người thực hiện nhiệm vụ thẩm định là 4,66/7, người có nhu cầu vay là 4,68/7). Tuy nhiên, khi được hỏi về thủ tục vay vốn thì những người làm nhiệm vụ thẩm định cho rằng thủ tục Ngân hàng đơn giản và không khó khăn (mức độ đồng ý trung bình 5,12/7) trong khi những người có nhu cầu vay vốn lại chỉ đồng ý ở mức độ chấp nhận được (4,97/7). Trong việc yêu cầu tài sản thế chấp và định giá tài sản thế chấp cũng nhận được quan điểm khác nhau giữa những người có nhu cầu vay và những người thẩm định cho vay. Đặc biệt, khi được hỏi về yếu tố tiêu cực khi vay vốn, những người thẩm định có xu hướng cho rằng người vay “thường nghĩ khi vay vốn tại Ngân hàng có tiêu cực” (3,68/7), trong khi những người có nhu cầu vay không đồng ý nhiều lắm với quan điểm trên (2,91/7).

Điều tra của của tác giả về nhu cầu vốn cho nhà ở và khả năng cung ứng về vốn cho nhà ở phản ánh chi tiết tại **Phụ lục 5**, **Phụ lục 7** và **Phụ lục 8**.

Phụ lục 2. Mẫu phiếu điều tra về thực trạng và nhu cầu vay vốn sửa chữa, cải tạo, xây/mua mới nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

**Phụ lục 3. Tổng hợp kết quả điều tra về thực trạng và nhu cầu vay vốn
sửa chữa, cải tạo, xây/mua mới nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội**

1.1 Tuổi người trả lời

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 25 tuổi	69	18.0	18.0	18.0
	25- < 35 tuổi	199	51.8	51.8	69.8
	35- <45 tuổi	58	15.1	15.1	84.9
	45- <55 tuổi	39	10.2	10.2	95.1
	>= 55 tuổi	19	4.9	4.9	100.0
		Tổng số	384	100.0	100.0

1.2 Loại hình nghề nghiệp của người trả lời

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Chưa đi làm	17	4.4	4.7	4.7
	Nghi hưu	16	4.2	4.4	9.1
	Lao động phổ thông	21	5.5	5.8	14.8
	Nghề phải qua đào tạo	263	68.5	72.3	87.1
	Chuyên gia	47	12.2	12.9	100.0
		Tổng số	364	94.8	100.0
Khuyết	Không trả lời	20	5.2		
	Tổng số	384	100.0		

1.3 Số người trong gia đình

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	1 người	10	2.6	2.7	2.7
	2 người	37	9.6	9.9	12.6
	3 người	93	24.2	24.9	37.5
	4 người	142	37.0	38.1	75.6
	Tren 4 người	91	23.7	24.4	100.0
		Tổng số	373	97.1	100.0
Khuyết	Không trả lời	11	2.9		
	Tổng số	384	100.0		

1.4 Tổng thu nhập của cả gia đình

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 5 triệu	149	38.8	39.7	39.7
	5- < 7 triệu	90	23.4	24.0	63.7
	7- <10 triệu	59	15.4	15.7	79.5
	10- <15 triệu	45	11.7	12.0	91.5
	>= 15 triệu	32	8.3	8.5	100.0
	Tổng số	375	97.7	100.0	
Khuyết	Không tra lời	9	2.3		
	Tổng số	384	100.0		

1.5 Loại nhà ở hiện tại

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Nhà tam	48	12.5	12.8	12.8
	Nhà cấp IV	77	20.1	20.5	33.2
	Chung cư	68	17.7	18.1	51.3
	Nhà liên ke	166	43.2	44.1	95.5
	Biệt thự	17	4.4	4.5	100.0
	Tổng số	376	97.9	100.0	
Khuyết	Không tra lời	8	2.1		
	Tổng số	384	100.0		

1.6 Tình trạng sở hữu nhà ở hiện tại

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Thuê của tư nhân	65	16.9	17.2	17.2
	Thuê của NN	17	4.4	4.5	21.7
	Ở nhà của Bà mẹ/Anh chị em	139	36.2	36.8	58.5
	Nhà sở hữu riêng (thua ke)	59	15.4	15.6	74.1
	Nhà sở hữu riêng (tư mua)	98	25.5	25.9	100.0
	Tổng số	378	98.4	100.0	
Khuyết	Không tra lời	6	1.6		
	Tổng số	384	100.0		

1.7 Diện tích nhà ở hiện tại

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 25 m ²	52	13.5	13.6	13.6
	25 - 45 m ²	109	28.4	28.5	42.1
	45- 65 m ²	70	18.2	18.3	60.5
	65- 85 m ²	56	14.6	14.7	75.1
	>= 85 m ²	95	24.7	24.9	100.0
	Tổng số	382	99.5	100.0	
Khuyết	Không tra lại	2	0.5		
	Tổng số	384	100.0		

1.8 Tình trạng kỹ thuật của nhà ở hiện tại

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Rất xấu	12	3.1	3.1	3.1
	Xấu	30	7.8	7.9	11.0
	Trung bình	186	48.4	48.8	59.8
	Tốt	129	33.6	33.9	93.7
	Rất tốt	24	6.3	6.3	100.0
	Tổng số	381	99.2	100.0	
Khuyết	Không tra lại	3	0.8		
	Tổng số	384	100.0		

1.9 Tình hình sửa chữa, cải tạo nhà ở hiện tại

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Chưa	174	45.3	45.5	45.5
	Cải tạo nội thất	99	25.8	25.9	71.5
	Cải tạo mở rộng	45	11.7	11.8	83.2
	Nâng tầng	27	7.0	7.1	90.3
	Pha di xây lại	37	9.6	9.7	100.0
	Tổng số	382	99.5	100.0	
Khuyết	Không tra lại	2	0.5		
	Tổng số	384	100.0		

1.10 Mục đích hai long về nơi ở

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Rat không hai long	13	3.4	3.4	3.4
	Không hai long	84	21.9	22.0	25.4
	Tương đương hai long	157	40.9	41.1	66.5
	Hai long	95	24.7	24.9	91.4
	Rat hai long	33	8.6	8.6	100.0
	<i>Tổng số</i>	382	99.5	100.0	
Khuyết	Không tra lời	2	0.5		
	<i>Tổng số</i>	384	100.0		

1.11 Nhu cầu, y dinh về nơi ở mới

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Không có nhu cầu	73	19.0	19.4	19.4
	Đã có y dinh	99	25.8	26.3	45.6
	Có nhu cầu	88	22.9	23.3	69.0
	Rat có nhu cầu	51	13.3	13.5	82.5
	Đã mua/Xây nhà ở	66	17.2	17.5	100.0
	<i>Tổng số</i>	377	98.2	100.0	
Khuyết	Không tra lời	7	1.8		
	<i>Tổng số</i>	384	100.0		

1.12 Mong muốn loại nhà ở khi mua

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Nhà cấp IV	12	3.1	4.9	4.9
	Chung cư thấp tầng	28	7.3	11.5	16.4
	Nhà liên ke	72	18.8	29.5	45.9
	Chung cư cao tầng (> 5 tầng)	68	17.7	27.9	73.8
	Biệt thự	64	16.7	26.2	100.0
	<i>Tổng số</i>	244	63.5	100.0	
Khuyết	Không phải tra lời	126	32.8		
	Không tra lời	14	3.6		
	<i>Tổng số</i>	140	36.5		
	<i>Tổng số</i>	384	100.0		

1.13 Khu vực mong muốn khi mua/xây nhà ở

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Chuyển sang tình khác	5	1.3	2.0	2.0
	Chuyển ra ngoài thành	15	3.9	6.1	8.2
	Ở cho hiện tại	61	15.9	25.0	33.2
	KV đã được quy hoạch	123	32.0	50.4	83.6
	Trung tâm TP	40	10.4	16.4	100.0
	Tổng số	244	63.5	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	127	33.1		
	Không trả lời	13	3.4		
	Tổng số	140	36.5		
	Tổng số	384	100.0		

1.14 Mục đích xây/mua nhà

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Đe ở	214	55.7	87.7	87.7
	Vua ở, vua sxkd	27	7.0	11.1	98.8
	Cho thuê	1	0.3	0.4	99.2
	Khác	2	0.5	0.8	100.0
	Tổng số	244	63.5	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	127	33.1		
	Không trả lời	13	3.4		
	Tổng số	140	36.5		
	Tổng số	384	100.0		

1.15 Số tiền tích lũy để mua nhà

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 20%	117	30.5	49.6	49.6
	20- < 40%	53	13.8	22.5	72.0
	40- < 60%	45	11.7	19.1	91.1
	60- < 80%	19	4.9	8.1	99.2
	80- <100%	2	0.5	0.8	100.0
	Tổng số	236	61.5	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	127	33.1		
	Không trả lời	21	5.5		
	Tổng số	148	38.5		
	Tổng số	384	100.0		

1.16 Vay muon nguoi than de mua/xay nha

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 20%	102	26.6	44.3	44.3
	20- < 40%	78	20.3	33.9	78.3
	40- < 60%	37	9.6	16.1	94.3
	60- < 80%	10	2.6	4.3	98.7
	80- <100%	3	.8	1.3	100.0
	Total	230	59.9	100.0	
Khuyết	Khong phai tra loi	127	33.1		
	Khong tra loi	27	7.0		
	Total	154	40.1		
	Tổng số	384	100.0		

1.17 Y dinh vay von NH de sua chua, xay, mua nha o

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Khong vay	69	18.0	30.8	30.8
	Se mua, co y dinh vay von NH	155	40.4	69.2	100.0
	Tổng số	224	58.3	100.0	
Khuyết	Khong phai tra loi	133	34.6		
	Khong tra loi	27	7.0		
	Tổng số	160	41.7		
	Tổng số	384	100.0		

2.1 Phuong thuc xay dung

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Tu xay	4	1.0	6.3	6.3
	Thue tron goi 1 doi XD tu nhan	20	5.2	31.7	38.1
	Tu thue thiet ke va thue doi	26	6.8	41.3	79.4
	XDTN xay	9	2.3	14.3	93.7
	Thue tron goi 1 Cty XD	4	1.0	6.3	100.0
	Khac	4	1.0	6.3	100.0
	Tổng số	63	16.4	100.0	
Khuyết	Khong phai tra loi	319	83.1		
	Khong tra loi	2	0.5		
	Tổng số	321	83.6		
	Tổng số	384	100.0		

2.2 Tình trạng giao to của ngôi nhà

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Không có giao to	3	0.8	4.8	4.8
	Giao to viết tay	4	1.0	6.3	11.1
	Giao to mua bán có xác nhận của địa phương	15	3.9	23.8	34.9
	Hợp đồng mua bán	4	1.0	6.3	41.3
	Đã có Giấy CN QSD đất/ QSH nhà ở	37	9.6	58.7	100.0
	Tổng số	63	16.4	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	319	83.1		
	Không trả lời	2	0.5		
	Tổng số	321	83.6		
	Tổng số	384	100.0		

2.3 Số tiền tích lũy để mua nhà

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 20%	9	2.3	14.8	14.8
	20- < 40%	8	2.1	13.1	27.9
	40- < 60%	13	3.4	21.3	49.2
	60- < 80%	20	5.2	32.8	82.0
	80- <100%	11	2.9	18.0	100.0
	Tổng số	61	15.9	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	319	83.1		
	Không trả lời	4	1.0		
	Tổng số	323	84.1		
	Tổng số	384	100.0		

2.4 Vay mượn người thân để mua/xây nhà

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 20%	23	6.0	38.3	38.3
	20- < 40%	20	5.2	33.3	71.7
	40- < 60%	13	3.4	21.7	93.3
	60- < 80%	3	0.8	5.0	98.3
	80- <100%	1	0.3	1.7	100.0
	Tổng số	60	15.6	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	319	83.1		
	Không trả lời	5	1.3		
	Tổng số	324	84.4		
	Tổng số	384	100.0		

2.5 Khi mua/xay nha co vay von NH khong?

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Không vay	32	8.3	53.3	53.3
	Co vay von NH	28	7.3	46.7	100.0
	<i>Tổng số</i>	60	15.6	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	319	83.1		
	Không trả lời	5	1.3		
	<i>Tổng số</i>	324	84.4		
	Tổng số	384	100.0		

2.6 So tien vay von NH nguoi than de mua/xay nha

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	< 20%	9	2.3	34.6	34.6
	20- < 40%	11	2.9	42.3	76.9
	40- < 60%	2	0.5	7.7	84.6
	60- < 80%	3	0.8	11.5	96.2
	80- <100%	1	0.3	3.8	100.0
	<i>Tổng số</i>	26	6.8	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	351	91.4		
	Không trả lời	7	1.8		
	<i>Tổng số</i>	358	93.2		
	Tổng số	384	100.0		

2.6 Vay von tai Ngan hang nao?

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	NHTM Quoc Doanh	13	3.4	48.1	48.1
	NHTM Co Phan	14	3.6	51.9	100.0
	<i>Tổng số</i>	27	7.0	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	351	91.4		
	Không trả lời	6	1.6		
	<i>Tổng số</i>	357	93.0		
	Tổng số	384	100.0		

2.7 Tài sản thế chấp là gì?

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Không có TS	1	0.3	4.2	4.2
	Bao lãnh người thu 3	1	0.3	4.2	8.3
	Dong san	5	1.3	20.8	29.2
	Nha dat khac	8	2.1	33.3	62.5
	TS hình thành từ vốn vay	9	2.3	37.5	100.0
	Tổng số	24	6.3	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	352	91.7		
	Không trả lời	8	2.1		
	Tổng số	360	93.8		
	Tổng số	384	100.0		

3.1 Loại hình NH người trả lời muốn vay vốn

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	NHTM Quốc Doanh	37	9.6	25.7	25.7
	NHTM Cổ Phần	104	27.1	72.2	97.9
	Công ty Tài chính	3	0.8	2.1	100.0
	Tổng số	144	37.5	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	220	57.3		
	Không trả lời	20	5.2		
	Tổng số	240	62.5		
	Tổng số	384	100.0		

3.3 Thời hạn vay mong muốn

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	<= 1 năm	2	0.5	1.3	1.3
	1- 5 năm	28	7.3	18.7	20.0
	5- 10 năm	39	10.2	26.0	46.0
	10- 15 năm	27	7.0	18.0	64.0
	15- 20 năm	31	8.1	20.7	84.7
	Tren 20 năm	23	6.0	15.3	100.0
	Tổng số	150	39.1	100.0	
Khuyết	Không phải trả lời	220	57.3		
	Không trả lời	14	3.6		
	Tổng số	234	60.9		
	Tổng số	384	100.0		

5.1 Giới tính người trả lời

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Nu	183	47.7	57.7	57.7
	Nam	134	34.9	42.3	100.0
	<i>Tổng số</i>	317	82.6	100.0	
Khuyết	Không trả lời	67	17.4		
	<i>Tổng số</i>	384	100.0		

5.3 Tình trạng gia đình người trả lời

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Sống một mình	100	26.0	33.1	33.1
	Đã lập GD chưa có con	47	12.2	15.6	48.7
	Đã có con	155	40.4	51.3	100.0
	<i>Tổng số</i>	302	78.6	100.0	
Khuyết	Không trả lời	82	21.4		
	<i>Tổng số</i>	384	100.0		

5.4 Tình trạng hộ khẩu tại HN

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Thuong trú	224	58.3	75.7	75.7
	Tam trú	63	16.4	21.3	97.0
	Khác	9	2.3	3.0	100.0
	<i>Tổng số</i>	296	77.1	100.0	
Khuyết	Không trả lời	88	22.9		
	<i>Tổng số</i>	384	100.0		

**Phụ lục 4. Mẫu phiếu điều tra về mức độ mong muốn về vốn cho nhà ở
trên địa bàn đô thị Hà Nội**

Phụ lục 5. Tổng hợp kết quả điều tra đối với người có mong muốn về vốn để sửa chữa, cải tạo, mua mới nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>N</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Mean</i>	<i>Std. Deviation</i>
<i>1. Nhu cầu ve von cho nha o cua nguoi tra loi trong vong 1 nam toi</i>	229	1	7	3.13	2.129
<i>2. Nhu cau ve von cho nha o cua nguoi tra loi trong vong 5 nam toi</i>	229	1	7	4.66	1.868
<i>3. Lai suat bien doi thuong khuyen khich vay nha o</i>	232	1	7	3.14	1.622
<i>4. Lai suat co dinh thuong khuyen khich vay nha o</i>	234	1	7	5.02	1.859
<i>5. Thoi han vay duoi 10 nam khuyen khich vay nha o</i>	234	1	7	3.81	1.675
<i>6. Thoi han vay tu 10 den 20 nam khuyen khich vay nha o</i>	230	1	7	5.21	1.502
<i>7. Thoi han vay tren 20 nam khuyen khich vay nha o</i>	228	1	7	5.25	1.871
<i>8. Tai san the chap la yeu to can thiet de vay nha o</i>	236	1	7	4.59	1.969
<i>9. Dinh gia TSTC cua NH phan anh dung gia tri thi trung</i>	234	1	7	4.04	1.929
<i>10. Thu tuc dang ky the chap nhanh gon, khong mat nhieu thoi gian</i>	230	1	7	4.73	1.984
<i>11. Thu tuc cong chung tai san the chap mat nhieu thoi gian va chi phi</i>	230	1	7	4.62	2.035
<i>12. Thu tuc vay von tai ngan hang don gian, khong kho khan</i>	231	1	7	4.97	1.642
<i>13. Chung minh thu nhap cua nguoi vay voi ngan hang rat kho khan</i>	232	1	7	4.68	1.788
<i>14. Khi mua/xay nha thuong sd so tien tích luy cua gia dinh</i>	232	1	7	4.97	1.646
<i>15. Khi mua/xay nha phai vay ngan hang</i>	232	1	7	4.12	1.768
<i>16. Khi mua/xay nha vay ban be nguoi than</i>	231	1	7	4.40	1.670
<i>17. Nhan vien ngan hang huong dan lap ho so vay von ro rang, de hieu</i>	231	1	7	5.11	1.536
<i>18. Can bo tien nhan ho so cua ngan co tieu cuc</i>	234	1	7	2.91	1.748
<i>19. Nieu TCTD quang cao cho vay nha o tren phuong tien thong tin dai chung</i>	227	1	7	4.44	1.745

20. Can So do de vay von Ngan hang

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Khong biet	141	59.2	59.7	59.7
	Co biet	95	39.9	40.3	100.0
	Tổng số	236	99.2	100.0	
Khuyết	Khong tra loi	2	0.8		
	Tổng số	238	100.0		

21. Co ho khau tai Ha Noi moi duoc vay von

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Khong biet	127	53.4	53.6	53.6
	Co biet	110	46.2	46.4	100.0
	Tổng số	237	99.6	100.0	
Khuyết	Khong tra loi	1	0.4		
	Tổng số	238	100.0		

22. Da tung vay von tai Ngan hang hay chua?

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Chua	136	57.1	57.9	57.9
	Da vay	99	41.6	42.1	100.0
	Tổng số	235	98.7	100.0	
Khuyết	Khong tra loi	3	1.3		
	Tổng số	238	100.0		

Ghi chú:

N: Số phiếu trả lời
 Min: Giá trị nhỏ nhất
 Max: Giá trị lớn nhất
 Mean: Trung bình
 Std. Deviation: Độ lệch chuẩn

**Phụ lục 6. Mẫu phiếu điều tra về khả năng cung ứng vốn cho nhà ở trên
địa bàn đô thị Hà Nội**

Phụ lục 7. Tổng hợp kết quả điều tra những người trực tiếp thẩm định việc cho vay nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội.

<i>Ngân hàng khảo sát</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
NH TMCP Nha Ha Noi	52	28.9	28.9	28.9
NH TMCP Ky thuong	22	12.2	12.2	41.1
NH TMCP Quoc te	12	6.7	6.7	47.8
Ngan hang Nong nghiep	7	3.9	3.9	51.7
NH TMCP Sai gon Ha Noi	13	7.2	7.2	58.9
Ngan hang Dau tu	33	18.3	18.3	77.2
NH TMCP A Chau	7	3.9	3.9	81.1
NH Cong thuong	11	6.1	6.1	87.2
NH TMCP Quan doi	23	12.8	12.8	100.0
Tổng số	180	100.0	100.0	

Ghi chú: NH TMCP: Ngân hàng Thương mại Cổ phần

17. Căn Số do đề vay von Ngân hàng

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Sai	108	60.0	60.7	60.7
	Dung	70	38.9	39.3	100.0
	<i>Tổng số</i>	178	98.9	100.0	
Khuyết	Khong tra loi	2	1.1		
	<i>Tổng số</i>	180	100.0		

18. Cơ hộ khấu tại Hà Nội mới được vay von

	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Tần số</i>	<i>%</i>	<i>% hợp lệ</i>	<i>% cộng dồn</i>
Hợp lệ	Sai	138	76.7	78.0	78.0
	Dung	39	21.7	22.0	100.0
	<i>Tổng số</i>	177	98.3	100.0	
Khuyết	Khong tra loi	3	1.7		
	<i>Tổng số</i>	180	100.0		

Tổng hợp kết quả điều tra

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>N</i>	<i>Min</i>	<i>Max</i>	<i>Mean</i>	<i>Std. Deviation</i>
<i>1. Lãi suất biến đổi thương khuyến khích vay nhà ở</i>	177	1	7	3.72	1.925
<i>2. Lãi suất cố định thương khuyến khích vay nhà ở</i>	175	1	7	4.62	1.950
<i>3. Thời hạn vay dưới 10 năm khuyến khích vay nhà ở</i>	176	1	7	3.86	1.449
<i>4. Thời hạn vay từ 10 đến 20 năm khuyến khích vay nhà ở</i>	175	1	7	5.43	1.448
<i>5. Thời hạn vay trên 20 năm khuyến khích vay nhà ở</i>	176	1	7	5.13	1.947
<i>6. Tài sản thế chấp là yếu tố cần thiết để vay nhà ở</i>	179	1	7	5.51	1.691
<i>7. Định giá tài sản thế chấp của NH phản ánh đúng giá thị trường</i>	178	1	7	3.74	1.552
<i>8. Thủ tục đăng ký thế chấp nhanh gọn, không mất nhiều thời gian và chi phí</i>	179	1	7	4.51	1.727
<i>9. Công chứng tài sản thế chấp mất nhiều thời gian và chi phí</i>	179	1	7	4.26	1.680
<i>10. Thủ tục vay vốn tại ngân hàng đơn giản, không khó khăn</i>	180	1	7	5.12	1.525
<i>11. Chứng minh thu nhập của người vay đối với ngân hàng khó khăn</i>	180	1	7	4.66	1.642
<i>12. Nguồn vốn huy động trung và dài hạn đủ bù đắp cho vay cho vay nhà ở</i>	175	1	7	4.70	1.635
<i>13. Ngân hàng có hướng dẫn rõ ràng về trường hợp nhận thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai</i>	180	1	7	5.39	1.601
<i>14. Phát mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ khi người vay không trả được nợ rat tuan tien</i>	177	1	7	2.76	1.613
<i>15. Thông tin CIC có giá trị hữu ích trong quá trình tham định và duyệt vay</i>	179	1	7	4.87	1.602
<i>16. Người vay thương nghị khi vay vốn tại ngân hàng có tiêu cực</i>	180	1	7	3.68	1.884
<i>19. Dự đoán mức cho vay về nhà ở trong vòng 1 năm tới</i>	176	1	7	4.97	1.282
<i>20. Dự đoán mức cho vay về nhà ở trong vòng 5 năm tới</i>	179	1	7	5.99	1.084

Ghi chú: N: Số phiếu trả lời; Min: Giá trị nhỏ nhất; Max: Giá trị lớn nhất; Mean: Trung bình; Std. Deviation: Độ lệch chuẩn

Phụ lục 8. So sánh giá trị trung bình biến độc lập T- test hai đối tượng điều tra về nhu cầu vốn và khả năng cung ứng vốn cho nhà ở trên địa bàn đô thị Hà Nội

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Đối tượng trả lời</i>	<i>N</i>	<i>Mean</i>	<i>Std. Deviation</i>	<i>Sig. (2-tailed)</i>
1. Lãi suất biến đổi thương mại khuyến khích vay nhà ở	Người đi vay	232	3.14	1.622	0.001
	Can bộ NH	177	3.72	1.925	
2. Lãi suất cơ định thương mại khuyến khích vay nhà ở	Người đi vay	234	5.02	1.859	0.034
	Can bộ NH	175	4.62	1.950	
3. Thời hạn vay dưới 10 năm khuyến khích vay nhà ở	Người đi vay	234	3.81	1.675	0.771
	Can bộ NH	176	3.86	1.449	
4. Thời hạn vay từ 10 đến 20 năm khuyến khích vay nhà ở	Người đi vay	230	5.21	1.502	0.147
	Can bộ NH	175	5.43	1.448	
5. Thời hạn vay trên 20 năm khuyến khích vay nhà ở	Người đi vay	228	5.25	1.871	0.528
	Can bộ NH	176	5.13	1.947	
6. Tài sản thế chấp là yếu tố cần thiết để vay nhà ở	Người đi vay	236	4.59	1.969	0.000
	Can bộ NH	179	5.51	1.691	
7. Định giá TSTC của NH phản ánh đúng giá thị trường	Người đi vay	234	4.04	1.929	0.088
	Can bộ NH	178	3.74	1.552	
8. Thủ tục đăng ký TC nhanh gọn, không mất nhiều thời gian và chi phí	Người đi vay	230	4.73	1.984	0.245
	Can bộ NH	179	4.51	1.727	
9. Công chứng TSTC mất nhiều thời gian và chi phí	Người đi vay	230	4.62	2.035	0.057
	Can bộ NH	179	4.26	1.680	
10. Thủ tục vay vốn tại NH đơn giản, không khó khăn	Người đi vay	231	4.97	1.642	0.368
	Can bộ NH	180	5.12	1.525	
11. Chứng minh thu nhập của người vay đối với NH khó khăn	Người đi vay	232	4.68	1.788	0.908
	Can bộ NH	180	4.66	1.642	
16. Có nhiều tiêu cực khi vay vốn	Người đi vay	234	2.91	1.748	0.000
	Can bộ NH	180	3.68	1.884	

Ghi chú: N: Số phiếu trả lời; Mean: Trung bình; Std. Deviation: Độ lệch chuẩn; Sig. (2-tailed): mức ý nghĩa.

Phụ lục 9. Các Ngân hàng TMCP hoạt động trên địa bàn đô thị Hà Nội

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Ngân hàng TMCP	Địa chỉ trụ sở chính	Vốn điều lệ
1	Kỹ thương Việt Nam	15 Đào Duy Từ- Hoàn Kiếm- Hà Nội	1.500
2	Quân đội	03 Liễu Giai- Ba Đình- Hà Nội	1.045
3	Nhà Hà Nội	B7 Giảng Võ- Ba đình - Hà Nội	1.000
4	Quốc Tế	64-68 Lý Thường Kiệt- Hoàn Kiếm- Hà Nội	1.000
5	Đông Nam Á	16 Láng Hạ- Đống Đa- Hà Nội	500
6	Hàng hải	44 Nguyễn Du- Hai Bà Trưng- Hà Nội	500
7	Toàn Cầu	273 Kim Mã- Ba Đình- Hà Nội	500
8	Các DN ngoài QĐ	Số 8 Lý Thái Tổ- Hoàn Kiếm- Hà Nội	750
9	Bắc Á	117 Quang Trung- Vinh- Nghệ An	400
10	Sài Gòn Thương tín	278 Nam kỳ Khởi Nghĩa- Q. 3- HCM	2.089
11	Xuất nhập khẩu VN	7 Lê Thị Hồng Gấm- Q. 1- HCM	1.212
12	An Bình	47 Điện Biên Phủ- Q. 1- HCM	1.131
13	Á Châu	442 Nguyễn Thị Minh Khai- Q. 3- HCM	1.100
14	Nam Việt	39-41-43 Bến Chương Dương- HCM	500
15	Nam Á	97 Bis Hàm Nghi- Q. 1- HCM	550
16	Phương Nam	279 Lý Thường Kiệt- Q. 11- HCM	580
17	Sài Gòn	193-203 Trần Hưng Đạo- Q. 1- HCM	600
18	Sài Gòn Công thương	Số 2C- Phó Đức Chính- Q. 1- HCM	689
19	Đông Á	130 Phan Đăng Lưu- Phú Nhuận- HCM	880
20	Sài Gòn- Hà Nội	138- Đường 3/2- TP Cần Thơ- Cần Thơ	500
21	Kiên Long	44 Phạm Hồng Thái- Rạch Giá- Kiên Giang	290
...

Nguồn: Báo điện tử vnexpress.net ngày 8/2/2006.

Phụ lục 10. Các dự án được tài trợ bởi Quỹ đầu tư phát triển TP Hà Nội

Đơn vị tính: triệu đồng

Tên Dự án	Tổng vốn	Vốn chủ	Vốn vay	Vốn vay
	đầu tư	sở hữu	Quỹ ĐTPT	NHTM
1. DA ĐTXD nhà ở B3 Cầu Diễn	3.716	372	1.850	1.493
2. DA ĐTXD nhà ở B4 Cầu Diễn	7.148	1.072	3.362	2.714
3. DA ĐTXD nhà ở B5 Cầu Diễn	-	3.400	-	-
4. DA ĐTXD nhà ở chung cư 9 tầng tại xã Xuân Đỉnh	-	12.862	-	-
5. DA ĐTXD nhà ở số 228 Đường Láng	-	2.445	-	-

Nguồn: Quỹ đầu tư phát triển thành phố Hà Nội, 11/2006.

Phụ lục 11. Mức giá bình quân trên thị trường bất động sản TP Hà Nội

Đơn vị tính: triệu đồng/m²

Chỉ tiêu	Mức giá		
	31/12/2005	31/12/2006	Chênh lệch
	Giá trị QSD đất KV nội thành	33,1	34,9
Giá trị QSD đất KH giáp ranh TP	12,0	12,4	0,4
Giá trị QSH nhà ở chung cư đô thị	8,5	14,0	5,5
Giá trị QSH nhà ở liền kề/riêng biệt thự	24,2	24,2	-

Nguồn: [25].

Phụ lục 12. Tỷ lệ % trong tổng cho vay liên quan đến bất động sản

Đơn vị tính: %

Chỉ tiêu	Năm:			
	2003	2004	2005	2006
Cho vay sửa chữa, mua nhà	65	60	5 8	6 0
Cho vay XD kết cấu hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp	23	25	25	2 8
Cho vay xây dựng VP cho thuê	12	15	17	12

Nguồn: [25].; [2].

Phụ lục 13. Giá bán căn hộ đối với nhà chung cư có thang máy theo Quyết định số 80/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005

Đơn vị tính: đồng/m²

Tầng	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4
2	6.486.000	6.165.000	5.897.000	5.736.000
3	6.237.000	5.928.000	5.670.000	5.515.000
4	5.997.000	5.700.000	5.452.000	5.303.000
5	5.766.000	5.481.000	5.242.000	5.099.000
6 – 12	5.544.000	5.270.000	5.040.000	4.903.000
Từ 13 trở lên	5.322.000	5.059.000	4.838.000	4.707.000

Nguồn: Quyết định số 80/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ban hành ngày 3/6/2005.

Phụ lục 14. Giá bán các căn hộ đối với nhà chung cư chỉ có cầu thang bộ, không có cầu thang máy theo Quyết định số 80/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005

Đơn vị tính: đồng/m²

Tầng	Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Khu vực 4
2	6.266.000	5.365.000	4.616.000	4.166.000
3	6.025.000	5.159.000	4.439.000	4.006.000
4	5.793.000	4.961.000	4.268.000	3.852.000
5	5.570.000	4.770.000	4.104.000	3.704.000
6	5.356.000	4.587.000	3.946.000	3.562.000
Từ 7 trở lên	5.142.000	4.404.000	3.788.000	3.420.000

Nguồn: Quyết định số 80/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ban hành ngày 3/6/2005.

Phụ lục 15. Bảng giá xây dựng mới nhà ở ban hành kèm theo Quyết định số 81/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005

Cấp hạng nhà	Loại nhà	Đơn giá (đồng/m² sàn XD)
Nhà cấp IV	1 Nhà 1 tầng mái ngói hoặc mái tôn, tường 110 bở trụ, tường bao quanh cao > 3m (Không tính chiều cao tường thu hồi), không có trần	715.000
	2 Nhà 1 tầng mái ngói hoặc mái tôn, tường 220, tường bao quanh cao > 3m (Không tính chiều cao tường thu hồi), không có trần	805.000
	3 Nhà 1 tầng mái bằng bê tông cốt thép (BTCT)	990.000
	4 Nhà 2- 3 tầng tường xây gạch, mái bằng (BTCT); hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; hoặc mái ngói	1.735.000
Nhà cấp III	1 Nhà 4- 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng không gia cố bằng cọc BTCT	1.645.000
	2 Nhà 4- 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng gia cố bằng cọc BTCT	2.130.000
	3 Nhà 6- 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng không gia cố bằng cọc BTCT	2.065.000
	4 Nhà 6- 8 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn và móng gia cố bằng cọc BTCT	2.220.000
Nhà biệt thự các loại	1 Biệt thự giáp tường (Hạng 1)	2.000.000
	2 Biệt thự song đôi, ghép (Hạng 2)	2.200.000
	3 Biệt thự riêng biệt (Hạng 3)	2.450.000
	4 Biệt thự riêng biệt sang trọng (Hạng 4)	2.700.000

Ghi chú:

- Giá xây dựng mới nhà cấp IV loại 1 tầng chưa bao gồm bể phốt, bể nước. Giá xây dựng mới các loại nhà còn lại đã bao gồm bể phốt và bể nước.

- Nhà cấp IV loại tầng mái ngói hoặc mái tôn nếu có trần thì được tính thêm: Trần cốt ép, trần vôi rom: 60.000 đồng/m²; và Trần gỗ, trần nhựa: 70.000 đồng/m².

Nguồn: Quyết định số 81/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ban hành ngày 3/6/2005.

Phụ lục 16. Bảng giá xây dựng nhà tạm vật kiến trúc theo Quyết định số 81/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 3/6/2005

STT	Loại nhà tạm, vật kiến trúc	Đơn vị tính	Đơn giá (Đồng)
I Nhà tạm			
1	Tường xây gạch 110, cao 3m trở xuống (không tính chiều cao tường thu hồi) nền lát gạch xi măng, gạch chỉ hoặc láng xi măng có đánh màu		
a	Nhà có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng	m ²	502.000
b	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền lát gạch xi măng	m ²	414.000
c	Nhà không có khu phụ, mái ngói, fibrôximăng hoặc tôn, nền láng xi măng	m ²	356.000
d	Nhà không có khu phụ, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m ²	279.000
2	Nhà tạm vách cốt, mái giấy dầu, nền láng xi măng	m ²	152.000
II Nhà bán mái tường xây gạch 110 cao 3m trở xuống (không tính chiều cao tường thu hồi) và có ít nhất 1 bức tường chung, láng xi măng có đánh màu,			
1	Mái ngói, Fibrôximăng hoặc tôn	m ²	297.000
2	Mái giấy dầu	m ²	257.000
III Quán bán hàng			
1	Cột tre, mái lá, nền đất	m ²	55.000
2	Cột tre, mái lá, nền láng xi măng	m ²	85.000
IV Sân			
1	Lát gạch đất nung đỏ 30 x 30	m ²	110.000
2	Lát gạch chỉ	m ²	49.000
3	Lát gạch bê tông xi măng	m ²	72.000
4	Lát gạch lá dừa, gạch đất 20 x 20	m ²	62.000
5	Lát gạch xi măng hoa	m ²	100.000
6	Bê tông mác 150	m ²	80.000
7	Láng xi măng	m ²	36.000
8	Nền granitô	m ²	109.000
9	Gạch tự chèn	m ²	86.000

V Tường rào			
1	Tường gạch chỉ 110 có bở trụ	m ²	279.000
2	Tường gạch chỉ 220 có bở trụ	m ²	453.000
3	Hoa sắt	m ²	150.000
4	Khung sắt góc lưới B40	m ²	96.000
5	Dây thép gai (Bao gồm cả cọc)	m ²	40.000
VI Mái vẩy			
1	Tấm nhựa hoặc fibrôximăng	m ²	56.000
2	Ngói hoặc tôn	m ²	117.000
VII Các công trình khác			
1	Gác xép bê tông	m ²	278.000
2	Gác xép gỗ	m ²	257.000
3	Bể nước	m ³	639.000
4	Bể phốt	m ³	714.000
5	Giếng đất	m sâu	40.000
6	Giếng khơi xây gạch hoặc bê tông	m sâu	250.000
7	Giếng khoan sâu <= 25 m	1 giếng	900.000
8	Giếng khoan sâu > 25 m	1 giếng	1.100.000
9	Cầu thang BTCT (tính theo diện tích bản thang và chỉ áp dụng cho cầu thang ngoài nhà)	m ²	694.000
10	Cống thoát nước bê tông (D300)	md	49.000
11	Rãnh thoát nước xây gạch có nắp BTCT	md	201.000

Ghi chú: Giá xây dựng mới nhà tạm chưa bao gồm bể phốt, bể nước.

Nguồn: Quyết định số 81/2005/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ban hành ngày 3/6/2005.

Phụ lục 17. Tỷ lệ dự trữ bắt buộc theo Quyết định số 796/QĐ-NHNN ngày 25/6/2004 áp dụng từ 01/07/2004

Chỉ tiêu	Tiền gửi VNĐ		Tiền gửi ngoại tệ	
	Dưới 12 T	12-24 T	Dưới 12 T	12-24 T
Các NHTM Nhà nước (không bao gồm NHNo & PTNT), NHTMCP đô thị, CN NH nước ngoài, NH liên doanh, C.ty tài chính, C.ty cho thuê tài chính	5%	2%	8%	2%
Ngân hàng No & PTNT	4%	2%	8%	2%
NHTMCP nông thôn, NH hợp tác, Quỹ TDNN Trung ương	2%	2%	8%	2%
TCTD có số dư tiền gửi phải tính dự trữ bắt buộc dưới 500 triệu đồng, QTĐN cơ sở, NH Chính sách xã hội	0%	0%	0%	0%

Nguồn: Website: <http://www.sbv.gov.vn/CdeCSTT-TD/dutrubatbuoc.asp>.

(ngày truy cập: 28/02/2007).

Phụ lục 18. Tỷ lệ dự trữ bắt buộc theo Quyết định số 187/QĐ-NHNN, áp dụng từ 01/02/2008

Chỉ tiêu	Tiền gửi VNĐ		Tiền gửi ngoại tệ	
	Dưới 12 T	12-24 T	Dưới 12 T	12-24 T
Các NHTM Nhà nước (không bao gồm NHNo & PTNT), NHTMCP đô thị, CN NH nước ngoài, NH liên doanh, C.ty tài chính, C.ty cho thuê tài chính	11%	5%	11%	5%
Ngân hàng No & PTNT	8%	4%	10%	4%
NHTMCP nông thôn, NH hợp tác, Quỹ TDNN Trung ương	4%	4%	10%	4%
TCTD có số dư tiền gửi phải tính dự trữ bắt buộc dưới 500 triệu đồng, QTĐN cơ sở, NH Chính sách xã hội	0%	0%	0%	0%

Nguồn: <http://www.sbv.gov.vn/vn/CdeCSTT-TD/dutrubatbuoc.jsp>. (ngày

truy cập: 15/02/2008).

Phụ lục 19. Hoán đổi ngoại tệ của NHNN đối với các NHTM

Kỳ hạn	Giá trị	Tính theo
7 ngày	0,30%	Tỷ giá bán giao ngay
15 ngày	0,40%	Tỷ giá bán giao ngay
30 ngày	0,50%	Tỷ giá bán giao ngay
60 ngày	1,00%	Tỷ giá bán giao ngay
90 ngày	1,50%	Tỷ giá bán giao ngay

Ghi chú: Tỷ lệ trên theo QĐ số 1033/QĐ-NHNN ngày 15/8/2001 của Thống đốc NHNN áp dụng từ 16/08/2001.

Nguồn: Website: <http://www.sbv.gov.vn/CdeCSTT-TD/hoandoingte.asp>.
(ngày truy cập: 28/02/2007).

Phụ lục 20. Lãi suất thị trường liên Ngân hàng

Kỳ hạn	VNIBOR
Over night/Qua đêm	4.37
1 tuần	5.19
2 tuần	5.85
1 tháng	6.24
2 tháng	7.60
3 tháng	8.30
6 tháng	8.18

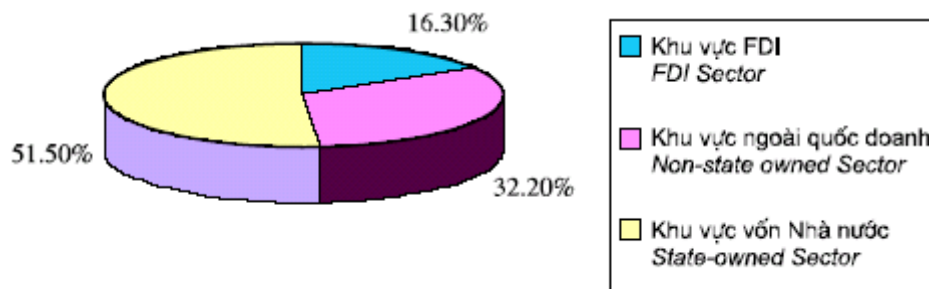
Nguồn: <http://www.sbv.gov.vn/CdeCSTT-TD/thitruongliennh.asp>. (ngày truy cập: 28/04/2007).

Phụ lục 21. Lãi suất của NHNN áp dụng đối với các NHTM

Lãi suất	Giá trị	Văn bản quyết định	Ngày áp dụng
Lãi suất cơ bản	8,25%/năm	632/QĐ-NHNN ngày 29/03/2007	01/04/2007
Lãi suất tái cấp vốn	6,5%/năm	1746/QĐ-NHNN ngày 1/12/2005	01/12/2005
Lãi suất chiết khấu	4,5%/năm	1746/QĐ-NHNN ngày 1/12/2005	01/12/2005

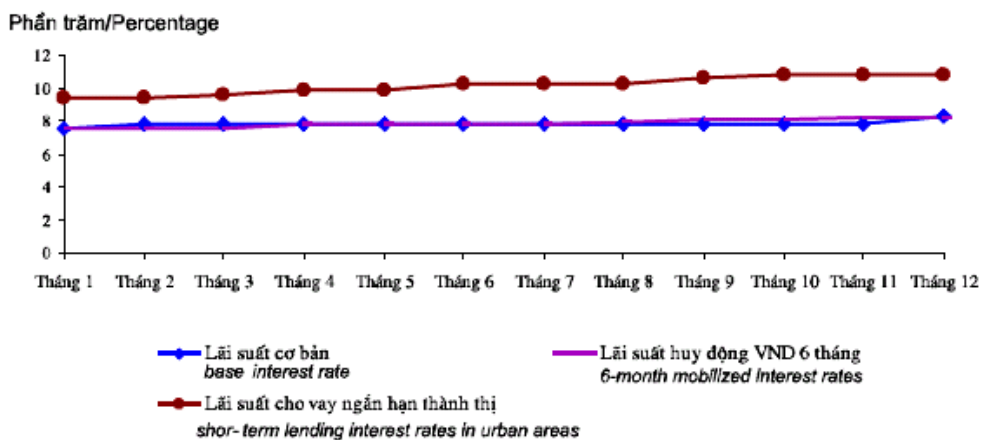
Nguồn: Website: <http://www.sbv.gov.vn/CdeCSTT-TD/laisuat.asp>. (ngày truy cập: 28/04/2007).

Phụ lục 22. Cơ cấu vốn đầu tư toàn xã hội 2001- 2005



Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2005 NHNN Việt Nam; tr. 25.

Phụ lục 23. Lãi suất huy động và cho vay năm 2005



Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2005 NHNN Việt Nam; tr. 40.

Phụ lục 24. Hệ thống tài chính nhà ở tại Mỹ

Hệ thống tài chính nhà ở của Mỹ hiện tại phản ánh những chuyển dịch cơ bản theo hướng tăng mức vốn thông qua các tổ chức trung gian đa cấp (cắt đứt mối liên kết giữa người cho vay với tiết kiệm công cộng).

Những đặc điểm chính của thị trường Mỹ là:

- Tỷ lệ người nắm giữ QSH nhà nói chung ổn định ở mức 64%- 65% trong khoảng từ năm 1960 đến năm 1990, hiện nay lên tới 68%.
- 62% tất cả người nắm giữ QSH nhà đã mua nhà thông qua hình thức thế chấp (tỷ lệ vay trên tài sản trung bình đạt 76%) và 38% là sở hữu hoàn toàn (năm 2001).
- 82% tất cả các khoản thế chấp ban đầu trong năm 2001 là lãi suất cố định (trong toàn bộ thời hạn vay) và nợ gốc được trả dần.
- Một tỷ lệ nhỏ các khoản vay có thể chấp thực hiện dưới hình thức khác như: lãi suất thay đổi, kỳ hạn thay đổi, bảo đảm thanh toán và balloon (khoản thế chấp có kỳ hạn ngắn hơn với nợ gốc và lãi suất được trả dần và có quyền lựa chọn cho vay lại hay hoàn trả vào cuối kỳ hạn).
- 63% khoản vay có thể chấp đầu tiên thực hiện năm 2001 có kỳ hạn 30 năm và 16% có kỳ hạn 15 năm, chỉ có một số lượng nhỏ là kỳ hạn có thể thay đổi.
- Khảo sát lãi suất hàng tháng ở Cục nhà ở liên bang cho thấy khoảng 16,7% người đi vay yêu cầu mức lãi suất nhỏ hơn 5% hoặc thấp hơn nữa. Đối với những khoản vay có tính chất đặc biệt được Fannie Mae cung cấp, chúng có thể được yêu cầu chỉ dưới 3%.
- Các tổ chức cho vay thường yêu cầu chứng minh nguồn trả nợ hoặc nguồn tín dụng bổ sung nếu khoản vay lớn hơn 80% giá trị ngôi nhà và yêu cầu bảo hiểm khoản vay nhà ở cá nhân khi tỷ lệ trị giá khoản khoản vay trên tài sản lớn hơn 80%.

- Thị trường bảo hiểm khoản vay nhà ở rất phát triển ở Mỹ. Đối với các khoản vay nhà ở thực hiện từ năm 1999, việc bảo hiểm các khoản vay nhà ở cá nhân tự động được huỷ bỏ nếu tỷ lệ trị giá khoản vay trên tài sản giảm xuống 78%. Những người đi vay thất nghiệp không đủ tiêu chuẩn nhận các ưu đãi nhà nước trong việc thanh toán khoản vay nhà ở.

Ngoài nguồn tiền gửi, các tổ chức cho vay của Mỹ có nhiều nguồn vốn khác thông qua tự phát hành trái phiếu cùng hoặc không cùng với bảo hiểm khoản vay nhà ở hoặc chứng khoán hoá chính các khoản nợ vay hoặc sử dụng các tổ chức thứ cấp, những tổ chức này có:

- điều kiện thanh khoản tốt- các tổ chức này sử dụng các khoản vay như khoản thế chấp cho việc cho vay lại thông qua cả quyền chiếm giữ vật thế chấp lẫn quyền sang nhượng tài sản thế chấp, và
- Ngân hàng cho vay thế chấp tập trung và điều kiện chứng khoán hoá dễ dàng- các tổ chức này mua các khoản vay dài hạn của người cho vay.

Ngân hàng cho vay nhà ở liên bang (FHLB) được thành lập năm 1932, giữ vai trò chính là kích hoạt các điều kiện có lợi cho thanh khoản tại Mỹ. Ngân hàng này gồm 12 tổ chức thành viên cung cấp những phương thức thuận tiện và kịp thời cho các tổ chức cho vay thế chấp có được dự thanh khoản tương đối ngắn hạn bằng cách cầm cố các tài sản có giá trị. Các tổ chức cho vay phải đáp ứng được một số tiêu chuẩn cơ bản về mặt tổ chức.

Các tổ chức thực hiện cho vay góp chung các khoản vay có thế chấp đủ chất lượng (các khoản vay nhà ở có tỷ lệ vay trên tài sản dưới 80%) và chuyển khoản góp chung dưới dạng thế chấp cho FHLB, khi vượt quá cơ sở thế chấp (dư nợ gốc lớn hơn 80%) tổ chức cho vay chịu toàn bộ rủi ro tín dụng.

Các khoản vay của FHLB cho người cho vay thường trên cơ sở tiền mặt (lãi suất cố định hoặc thả nổi) nhờ phát hành trái phiếu bằng tiền mặt thông qua mạng lưới rộng lớn của FHLB (điều kiện khoản vay từ một đêm đến 7

năm). Mục tiêu của FHLB là tạo ra một công cụ chi phí thấp để các tổ chức cho vay thế chấp quản lý tài sản có/tài sản nợ. Năm 2003, FLHB cho vay 600 tỷ USD hay 10% tổng số cổ phiếu cho vay thế chấp nhà ở, hầu hết thời hạn là trung hạn (từ 3 tháng đến 3 năm) và lãi suất có thể thay đổi.

Mặc dù trái phiếu của FHLB bán ra không có sự bảo đảm của Chính phủ (dựa trên khoản thế chấp của các thành viên) nhưng chúng vẫn được nhìn nhận như một khoản bảo đảm hoàn toàn từ Chính phủ và được bán chỉ ở mức chênh lệch lớn hơn 20-30 điểm so với điểm cân bằng về nợ của Chính phủ. Trái phiếu FHLB không nhận được một ưu đãi đặc biệt nào trong xử lý thuế, chúng nhận được những lợi ích khác theo hình thức nợ liên bang (miễn trừ những yêu cầu bảo hiểm SEC và các yêu cầu dự trữ).

Hầu hết các tổ chức cho vay đều có thể phát hành trái phiếu trực tiếp nhưng hệ thống FHLB cung cấp trái phiếu cho các nhà đầu tư với sự khuyến khích quyền đánh giá và giám sát chất lượng các tài sản cầm cố của bên thứ ba cũng như tạo ra sự phân mức và tương đồng của các khoản bảo hiểm an toàn khoản vay để giảm đáng kể rủi ro theo yêu cầu và mức khác biệt về tính thanh khoản của các trái phiếu.

Ngân hàng cho vay thế chấp tập trung ở Mỹ vận hành trong một khuôn khổ tương tự như Ngân hàng cho vay thế chấp cổ điển, giữ các khoản vay của mình trong bảng cân đối và cho vay chúng hầu hết thông qua phát hành trái phiếu. Họ thường không giữ tiền gửi. Những tổ chức này thường xuyên mua lại các khoản vay và chịu trách nhiệm về toàn bộ quá trình thực hiện khoản vay có thế chấp này trong suốt kỳ hạn của nó bằng cách chứng khoán hoá các khoản vay hay phát hành trái phiếu có kỳ hạn đủ để thực hiện khoản vay hoặc với kỳ vọng sẽ phát hành trái phiếu trên cơ sở tuần hoàn để thực hiện khoản vay. Việc chứng khoán hoá đòi hỏi phải tìm được các nhà đầu tư sẵn sàng chấp nhận tình trạng không chắc chắn với một xu hướng có tính hệ thống

trong việc hoàn trả, không quá kỳ vọng vào việc tiền được hoàn trả (khi tỷ lệ tái đầu tư giảm xuống). Phát hành trái phiếu đòi hỏi một cơ chế đảm bảo duy trì mức chênh lệch giữa tỷ lệ lãi suất của các khoản vay với tỷ lệ lãi suất của các trái phiếu phát hành trong tương lai.

Fannie Mae là một tổ chức thứ cấp của Mỹ nổi tiếng nhất trên thế giới, xuất phát điểm của nó là một Ngân hàng cho vay thế chấp tập trung mua lại các khoản vay có lãi suất cố định từ các tổ chức cho vay và phát hành trái phiếu lãi suất cố định để thực hiện chúng. Rủi ro khi thực hiện là các khoản vay đó có thể phải thanh toán vào bất kỳ thời điểm nào trong khi trái phiếu cố định thời hạn thanh toán, không thể thanh toán sớm.

Vào những năm cuối 70 và đầu 80, lãi suất tăng lên đáng kể, lãi suất của những khoản vay phải thanh toán sớm của Fannie Mae sụt giảm rõ rệt. Trong khi đó, trái phiếu đến hạn và các khoản vay được cho vay lại có chi phí cao hơn nhiều. Điều này làm phá sản hầu hết các công ty, sau đó Fannie Mae phải điều chỉnh việc sử dụng các khoản chứng khoán hoá để tránh khỏi những rủi ro cho các nhà đầu tư. Động thái này làm cho công việc kinh doanh của họ phát đạt trông thấy do bản thân những người cho vay cũng gặp phải những vấn đề tương tự và đang muốn chuyển những rủi ro này sang hình thức khác.

Trong những năm 90, Fannie Mae bắt đầu quay lại thực hiện cho vay thông qua phát hành trái phiếu. Fannie Mae là một công ty sở hữu tư nhân 100% nhưng được Chính phủ bảo trợ. Công ty này rất cố gắng cấu trúc các khoản bảo hiểm của mình để tự bảo vệ trước những thay đổi không mong đợi của lãi suất. Các khoản cho vay của tập đoàn Fannie Mae (bao gồm Fannie Mae và Freddie Mac) cho người dân Mỹ vay đều có lãi suất cố định trong suốt thời hạn vay thông thường 30 năm. Điều này khiến thực hiện các khoản vay thực sự gặp khó khăn do đó hầu hết rủi ro đều do Fannie Mae hay Freddie

Mae gánh chịu. Đây là lý do phần lớn các khoản vay có lãi suất không cố định của Fannie Mae được FHLB mua để cho vay tạm thời.

Năm 2002, Fannie và Freddie cho vay thế chấp về nhà ở khoảng 3.300 tỷ USD và khoảng trên 50% tất cả các khoản vay này là dư nợ:

- 90% các khoản vay này có lãi suất cố định
- 55% số khoản vay này được đóng gói và bán thông qua chứng khoán hoá các khoản vay có thế chấp và 45% bị các chủ thể này thay thế (ví dụ: thực hiện như một NH cho vay thế chấp) cũng như cho vay lại thông qua trái phiếu và giới hạn trong các điều kiện khác nhau.

Phụ lục 25. Các hệ thống tài chính nhà ở tại Châu Âu

Tại các nước Châu Âu, cho vay thế chấp gia tăng một cách đều đặn trong vài thập kỷ qua. Tuy nhiên các thị trường cho vay thế chấp vẫn duy trì được những đặc điểm nổi bật của từng quốc gia cũng như sự khác biệt về tầm quan trọng của chúng đối với nền kinh tế giữa mỗi quốc gia. Những thị trường lớn nhất (về dư nợ) là Đức, Anh, Pháp và Hà Lan. Những thị trường gia tăng nhanh nhất trong suốt giai đoạn này là Bồ Đào Nha, Tây Ban Nha, Ai Len và Hà Lan.

Sự phát triển ấn tượng của những thị trường cho vay thế chấp Châu Âu từ cuối những năm 1980 là kết quả của việc dỡ bỏ một số các quy định về lĩnh vực tài chính và duy trì mức lãi suất thấp trong thời gian rất dài trên từng thị trường cụ thể (kết quả của quá trình chuẩn bị ra đời đồng tiền chung). Môi trường này tạo ra sự cạnh tranh khốc liệt tại các thị trường cho vay thế chấp trên toàn Châu Âu cũng như tăng khả năng tiếp cận nhà ở lên rất nhiều, bằng cách đó nó tạo ra những điều kiện thuận lợi đáp ứng nhu cầu cao về các khoản vay nhà ở.

Cạnh tranh gia tăng song song với những tiến bộ vượt bậc về công nghệ thúc đẩy những tổ chức cho vay thế chấp phát triển các sản phẩm tài chính

cũng như phương thức tiếp cận mới để đưa các sản phẩm này đến tay khách hàng. Việc cải tiến sản phẩm tiếp tục duy trì khi nhu cầu của khách hàng ngày càng phức tạp. Với việc thống nhất một đồng tiền chung, các sản phẩm cho vay thế chấp bằng đồng Euro đã vượt ra khỏi biên giới của từng quốc gia và hoà nhập với các thị trường khác nhau.

Mức tăng trưởng nhanh chóng của những thị trường cho vay thế chấp đã vượt quá mức tăng trưởng GDP trong cùng giai đoạn, do đó làm gia tăng tỷ trọng của chúng trong nền kinh tế. Có sự khác biệt đáng kể về tầm quan trọng của các thị trường cho vay thế chấp lớn trên toàn Châu Âu, ví dụ như tại Đan Mạch, Hà Lan, Anh và Đức, khối lượng dư nợ cho vay thế chấp nhà ở tương đương 50% GDP hoặc cao hơn, trái ngược với một số các quốc gia khác như Ý, Hy Lạp và Áo chỉ thấp hơn hoặc bằng 10%.

Thị trường cho vay thế chấp bùng nổ tại hầu hết các quốc gia ở Châu Âu duy trì lãi suất thấp, đổi mới sản phẩm cho vay và có sự cạnh tranh quyết liệt giữa các tổ chức cho vay thế chấp.

Các thị trường cho vay thế chấp đang tăng trưởng nhanh nhất trong “khối Châu Âu 15 cũ” là Ai Len, Hy Lạp và Tây Ban Nha. Tuy nhiên, xét trong EU 25, những thị trường cho vay thế chấp tăng trưởng nhanh nhất lại tập trung ở các quốc gia Trung và Đông Âu (CEECs). Hơn thế, tỷ lệ tăng trưởng tại các quốc gia CEEC thường đạt mức cao hơn 50% một năm. Thị trường cho vay thế chấp tăng trưởng nhanh nhất EU 25 là Lithuania với mức tăng 88%.

Nguyên nhân quan trọng của sự tăng trưởng ổn định tại các nước CEEC là các thị trường cho vay thế chấp còn rất non trẻ và mới bắt đầu phát triển. Thêm vào đó, sự tăng trưởng vững chắc của nền kinh tế vĩ mô cũng như những nhận định tích cực về nền kinh tế là các nhân tố góp phần thúc đẩy sự phát triển của các thị trường cho vay thế chấp này.

Anh đã vượt qua Đức để trở thành thị trường cho vay thế chấp lớn nhất Châu Âu với 1,2 nghìn tỷ € dư nợ cho vay, chiếm khoảng 1/4 khối lượng cho vay thế chấp của EU. Những thay đổi cho thấy sự bùng nổ trên thị trường Anh vài năm trước song song với sự tăng trưởng chậm lại của thị trường Đức.

Những thị trường cho vay thế chấp nhỏ nhất EU là ở CEEC. Dư nợ cho vay thế chấp tại các quốc gia này chiếm khoảng 0,65% tổng dư nợ cho vay của toàn EU. Slovenia là thị trường cho vay thế chấp nhỏ nhất EU với dư nợ cho vay thế chấp vào cuối năm 2004 chỉ là 387 triệu €.

Sự khác biệt giữa các thị trường cho vay thế chấp cũng phản ánh các mức nợ vay thế chấp nhà ở/GDP khác nhau. Mức nợ vay thế chấp nhà ở/GDP trung bình là 45,3% và có sự khác biệt lớn về tỷ lệ này là giữa các quốc gia thành viên. Tỷ lệ nợ/GDP cao nhất là của Hà Lan và thấp nhất là của Slovenia. Tại Hà Lan, việc xử lý thuế thông thoáng cho phép hỗ trợ lãi suất các khoản vay nhà ở đã giải thích được lý do những người đi vay tại Hà Lan duy trì được mức dư nợ lớn như vậy. Những lý do giải thích cho trường hợp của Slovenia liên quan đến sự non trẻ của thị trường cho vay thế chấp. Tỷ lệ nợ/GDP thấp hơn các nước CEEC cũng như một số quốc gia Nam Âu thành viên có thị trường cho vay thế chấp kém phát triển rất nhiều. Tuy nhiên, mặc dù có sự khác biệt về tỷ lệ nợ/GDP, nói chung tỷ lệ nợ/GDP của tất cả các thành viên EU đều gia tăng đáng kể trong nhiều năm qua.

Có ba phương thức cho vay thế chấp nhà ở tại EU là:

- tiết kiệm trả dần
- cho vay toàn bộ; và
- cho vay từ thị trường vốn (bảo hiểm các trái phiếu thanh toán các khoản vay có thế chấp hay các chứng khoán hoá các khoản vay có thế chấp được thanh toán từ các khoản cho vay nhà ở).

Tiết kiệm trả dần là một công cụ cho vay lớn nhất ở Châu Âu và được thực hiện thông qua nguồn vốn trên thị trường cho vay thế chấp thứ cấp. Không thể dễ dàng tiếp cận được với dữ liệu cụ thể về quá trình cho vay thậm chí ngay cả khi các Ngân hàng đang tập trung tăng cường quản lý minh bạch. Điều này có nghĩa những yêu cầu về cho vay thế chấp không thể tách biệt được với như cầu cho vay khác trong bảng cân đối của Ngân hàng.

Tuy nhiên, theo Hiệp hội cho vay thế chấp Châu Âu (EMF) dữ liệu về trái phiếu thanh toán lên tới 794,267 triệu € trong EU 25 và chiếm tới 17% các nguồn vốn cho vay. Hơn thế, Chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản (MBS) cho vay 23.5% trên tổng khoản vay nhà ở đã thực hiện trong năm 2004. Nhưng trái phiếu thanh toán và MBS gây ra sự khác biệt lớn tại các thị trường không đồng nhất của EU. Xét về quy mô, Đức (€249,848 triệu), Đan Mạch (€232,799 triệu), Tây Ban Nha (€94,707 triệu) và Thụy Điển (€82,493 triệu) là các thị trường lớn nhất về trái phiếu thanh toán ở Châu Âu.

Trong trường hợp cho vay thế chấp, trái phiếu thanh toán thường liên quan đến các công cụ cho vay khác ở Đan Mạch, Hungary và Thụy Điển. Tại Đan Mạch, tầm quan trọng của các trái phiếu thanh toán phụ thuộc vào các điều khoản luật pháp quy định các tổ chức cho vay thế chấp phải phát hành trái phiếu thanh toán đối với toàn bộ giá trị các khoản cho vay thế chấp. Ở Hungary, thị trường trái phiếu thanh toán đang phát triển rất nhanh. Từ năm 2002, song song với sự bùng nổ về các khoản vay nhà ở, thị trường trái phiếu thanh toán phát triển thị phần nhanh nhất trên TTCK Hungary.

Hiện tại, trái phiếu thanh toán không đóng vai trò quan trọng ở Anh nhưng Anh lại là thị trường MBS lớn nhất. MBS có liên quan tới 4 trên 14 thị trường EU có ban hành MBS: Anh, Tây Ban Nha, Hà Lan và Italia. Năm 2004, MBS gia tăng mạnh mẽ. Khối lượng các giấy tờ chứng khoán hoá cho vay thế chấp tại EU tăng 10.2%, từ 125.6 tỷ € năm 2003 lên 138.5 tỷ € năm

2004. Sự gia tăng của MBS phần lớn do gia tăng các khoản bảo hiểm ở Anh và Tây Ban Nha. Sự gia tăng mạnh mẽ ở Anh và Tây Ban Nha nhờ vào các thị trường nhà ở và cho vay thế chấp vận hành ổn định.

Có những nét khác biệt rõ rệt giữa những người đi vay ở các quốc gia Châu Âu, ví dụ như về kỳ hạn khoản vay ở Bồ Đào Nha và Đan Mạch có các khoản vay có kỳ hạn 25- 30 năm, trong khi tại Hà Lan các khoản vay thường có kỳ hạn 10 năm. Đặc điểm của các khoản vay nhà ở phụ thuộc vào thị hiếu khách hàng nhưng cũng có phụ thuộc vào cách thức giải ngân. Thị trường cho vay thế chấp truyền thống ở Anh chủ yếu thực hiện hình thức cho vay tiết kiệm trả dần, tự bản thân cho vay với lãi suất thay đổi. Một số các quốc gia Châu Âu khác cũng có nhiều các khoản vay lãi suất thay đổi được như ở Luxembourg, Hy Lạp và Ai Len. Hầu hết các quốc gia Châu Âu thực hiện các khoản cho vay thế chấp có mức lãi suất cố định trong thời gian dài.

Tại các quốc gia ổn định, việc công bố các quy tắc bảo vệ khách hàng nghiêm ngặt dẫn tới nguồn tín dụng cho vay thế chấp nhanh chóng tách khỏi nguồn vốn cho vay- những quy tắc phức tạp về mức dao động lãi suất ở Bỉ đòi hỏi sự thay đổi lãi suất phải liên kết với chỉ số trái phiếu Chính phủ hơn là chi phí thực sự của nguồn vốn cho vay thế chấp, điều này tạo ra rủi ro lãi suất. Các quy định hạn chế khoản phạt trước tính cho khách hàng cũng làm phức tạp tiến trình cho vay và có thể tạo ra những nguy hiểm trong trường hợp mất khả năng kiểm soát.

Sự khác biệt giữa các thị trường cho vay thế chấp cũng dẫn đến sự khác biệt trên thị trường bất động sản (cổ phiếu nhà ở, cơ chế chiếm hữu nhà ở, quyền chiếm hữu, cho thuê cá nhân và cộng đồng, các công cụ tài chính sử dụng thực hiện cho vay trong lĩnh vực nhà ở...). Hoàn cảnh kinh tế chung cũng sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp tới thị trường cho vay thế chấp. Khi nền kinh

tế đang phát triển và việc làm gia tăng, nhu cầu nhà ở và tài chính nhà ở của các hộ gia đình cũng tăng lên.

Mặc dù có sự hợp nhất kinh tế ở Châu Âu, nhưng vẫn còn nhiều khác biệt chủ yếu giữa những biến số kinh tế vĩ mô chủ yếu (GDP, thất nghiệp, lạm phát...), những điều ảnh hưởng rõ nét đến sự phát triển của thị trường cho vay thế chấp. Các khoản vay nhà ở được cung cấp từ những tổ chức cho vay có mô hình rất khác nhau (các Ngân hàng cho vay thế chấp, các hiệp hội tiết kiệm và cho vay, Bausparkassen và các tổ chức cho vay thế chấp chuyên nghiệp khác) đến các Ngân hàng tiết kiệm cho vay, các Ngân hàng có quan hệ và hợp tác, và các Ngân hàng có mạng lưới hoạt động rộng khắp. Những mô hình này chính là Các TCTD tiền tệ (MFIs) cho vay tới hơn 90% các khoản vay nhà ở ở EU. Các khoản vay nhà ở còn lại được các tổ chức không thuộc MFI gồm có các trung gian tài chính (ví dụ các công ty vệ tinh được thành lập để nắm giữ các tài sản cho vay thế chấp được chứng khoán hoá), các tập đoàn bảo hiểm cũng như các hình thái tổ chức khác.

Kết cấu hiện tại về thị phần các mô hình tổ chức cho vay trên thị trường cho vay thế chấp được hình thành do việc bãi bỏ mang tính tích cực các quy định trong ngành tài chính Châu Âu. Cho tới những năm 1980, hoạt động cho vay thế chấp vẫn nằm trong tay các tổ chức cho vay chuyên nghiệp như các Ngân hàng cho vay thế chấp và các hiệp hội tiết kiệm và cho vay. Mỗi thị trường cho vay thế chấp đều có một quy định chặt chẽ do cơ quan có thẩm quyền của quốc gia quy định để ngăn chặn việc mất kiểm soát nguồn tài chính dài hạn chuyển thành vốn cho vay ngắn hạn. Việc dỡ bỏ những quy định này cho phép các tổ chức cho vay không chuyên cũng có thể xâm nhập vào thị trường cho vay thế chấp thứ cấp và cũng khuyến khích các tổ chức cho vay chuyên nghiệp thay đổi khung quy định của họ. Nhờ những thay đổi này, các NHTM có thể tăng được thị phần trên thị trường cho vay thế chấp Châu Âu.

Mặc dù vậy, với 60% các khoản tín dụng thế chấp được thực hiện, hoạt động chính của các TCTD, vẫn là cho vay thế chấp. Nhóm lớn nhất trong mô hình tổ chức chuyên cho vay thế chấp là các Ngân hàng cho vay thế chấp, điều này có nghĩa các TCTD chuyên cho vay thế chấp đã thực hiện phần lớn danh mục các khoản vay nhà ở của mình thông qua bảo hiểm trái phiếu cho vay thế chấp. Các Ngân hàng cho vay thế chấp chiếm phần lớn thị trường Đan Mạch và Thụy Điển (lần lượt là 90% và 80% thị phần) và cũng có ảnh hưởng lớn ở Đức, Pháp, Áo, Phần Lan và Hà Lan. Các hiệp hội tiết kiệm và cho vay hoạt động ở Anh và Ai Len. Nhưng phần lớn các khoản vay nhà ở lại do các TCTD, nơi vẫn duy trì việc kinh doanh cốt yếu của mình trong lĩnh vực tài chính nhà ở thực hiện mặc dù không có yêu cầu nào hạn chế các hoạt động của họ. Đây là một ví dụ về trường hợp các NHTC hỗn hợp tại Đức. Bausparkassen hiện thời vận hành ở Đức (10% thị phần nội địa) và Áo (5% thị phần nội địa).

Như vậy, tại Châu Âu, các tổ chức cho vay thế chấp rất đa dạng và các khoản thế chấp vẫn nằm trong bảng cân đối và là nguồn vốn lớn (từ 50 đến 100%). Các Ngân hàng cho vay thế chấp Châu Âu là những người cho vay theo danh mục được quy định chặt chẽ. Các Ngân hàng này cho vay một lượng lớn tài sản thế chấp thông qua việc phát hành trái phiếu (bằng các công cụ trong bảng cân đối) và thường duy trì nguồn vốn cho vay thế chấp trong bảng cân đối trong khoảng 4- 8%.

Phụ lục 26. Chính sách của Nhật Bản trong phát triển tài chính nhà ở và thị trường vốn

Công ty Cho vay Nhà ở Nhà nước (The Government Housing Loan Corporation) ở Nhật Bản là một tổ chức lớn nhất trên thế giới. Cấu trúc nguồn vốn, hoạt động, và thể chế của công ty là một minh họa rõ ràng nhất về hệ thống tín dụng trực tiếp cổ điển. Gần như tất cả các hoạt động cho vay có thể

chấp bằng tài sản đều từ các quỹ tiết kiệm bưu điện theo phương thức các quỹ của Nhà nước phân bổ thông qua Cục Tài sản Tín thác (Trust Fund Bureau), được quản lý bởi Bộ Tài Chính. Lợi thế của quỹ là tập hợp những người cho vay khác ngoài thị trường và làm chậm sự phát triển của quỹ trái phiếu và chứng khoán.

Một nhân tố khác trong hệ thống tài chính nhà ở Nhật Bản là “jusen”, hay là các khoản vay không cần đặt cọc của Ngân hàng tạo ra để cung cấp việc thế chấp cho những người mua nhà. Một quyết định chính sách bao gồm “jusen” từ thập kỷ 90 hạn chế các khoản vay của Ngân hàng và các tổ chức tài chính vào xây dựng cơ bản và lĩnh vực bất động sản. Điều này nhanh chóng dẫn tới các khoản vay ngày càng xấu của những tổ chức phát triển nhà ở khi giá bất động sản nổ tung như bong bóng xà phòng. Mặc dù bằng chứng từ năm 1990-1991 chỉ ra rõ ràng rằng các khoản vay quá hạn khó đòi cấu thành 50% của danh mục của một số jusen, các cấp có thẩm quyền không sửa chữa khuyết điểm cho đến tận năm 1995.

Tính thanh khoản của các jusen cung cấp một bài học kinh nghiệm quan trọng cho các quốc gia Châu Á đang xem xét cách các danh mục khoản vay chất lượng thấp và sự phá sản của tổ chức, đặc biệt là khía cạnh pháp lý tổng quát, quản lý nhà nước và giám sát các tổ chức tài chính điều chỉnh theo hướng chỉ đạo điều tiết và giám sát. Một bài học rút ra từ trường hợp này là tránh lạm dụng sự can thiệp và điều tiết của nhà nước.

Những thay đổi về sự điều tiết và luật pháp gần đây để thúc đẩy tài trợ trái phiếu và chứng khoán là có nhiều triển vọng. Việc chứng khoán hóa thế chấp của Công ty Cho vay và Nhà ở Nhà nước đã góp phần mở rộng và đa dạng hóa các sản phẩm hỗn hợp của thị trường vốn Nhật Bản. Với mức lãi suất thấp, Công ty Cho vay và Nhà ở Nhà nước có thể chứng khoán hóa một tỷ lệ phần trăm nhất định trong danh mục đầu tư của mình (cho đến khi dưới thị

trường). Bảo lãnh của các chứng khoán thế chấp với sự bảo đảm của một tổ chức thuộc sở hữu nhà nước có thể đẩy mạnh phát triển của thị trường.[143]

Phụ lục 27. Chính sách tài chính nhà ở và thị trường vốn tại Indônêxia

Hệ thống tài chính nhà ở tại Indônêxia kém phát triển nhất so với các quốc gia lớn trong khu vực. Trên 85% tài chính nhà ở được cung cấp bởi các Ngân hàng nhà ở nhà nước. Trong một số năm gần đây các NHTM bắt đầu tham gia vào thị trường nhưng có quá nhiều hạn chế bởi thiếu vốn dài hạn.

Thông thường các Ngân hàng đưa ra thời hạn khoản vay từ 1 đến 15 năm, trong đó một số Ngân hàng đưa ra thời hạn đến 20 năm. Tỷ lệ vay tối đa trên tài sản bảo đảm là 80%, yêu cầu người vay có tối thiểu 20% tham gia trong phương án đầu tư. 20% này được trả trước cho các Công ty phát triển và các Ngân hàng sẽ giải ngân sau để giảm thiểu rủi ro giao dịch. Việc quy định tỷ lệ tham gia của người vay tạo điều kiện dễ dàng hơn cho Ngân hàng trong việc thu hồi đủ gốc và lãi trong việc phát mại tài sản bảo đảm khi người vay không trả được nợ.

Số tiền trả hàng tháng thường không vượt quá 1/3 thu nhập ròng của người vay. Để đáp ứng quy định này, kỳ hạn của khoản vay được kéo dài để giảm số tiền trả hàng tháng. Quy định này an toàn cho Ngân hàng trong việc mở rộng tín dụng và lãi suất đối với người vay.

Mặc dù Indônêxia có một thị trường chứng khoán năng động, nhưng thị trường trái phiếu tương đối kém phát triển. Chính phủ không phát hành nợ nội địa dài hạn, do vậy không có đường sản lượng benchmark hay tính thanh khoản trên thị trường. Chỉ có 8% của tài chính nhà ở có được thông qua việc phát hành trái phiếu.

Vấn đề khủng hoảng hiện nay đang dần được cải tiến để tăng cường cho thị trường vốn và hệ thống tài chính nhà ở. Chúng bao gồm:

- Luật phá sản thông qua vào tháng 4.1997. Tinh thần cốt lõi của luật công ty giúp phân loại các mối quan hệ giữa người cho vay và các công ty đi vay và tạo điều kiện thuận lợi để phát triển thị trường thứ cấp.
- Khái niệm lòng tin (a trust concept)- điều rất cần thiết cho việc thành lập cổ máy chuyên biệt của các khoản vay chứng khoán. Thiếu khái niệm lòng tin đã ngăn cản sự phát triển một thị trường thứ cấp.
- Sắc lệnh đẩy mạnh thị trường thứ cấp để thành lập tổ chức hỗ trợ thị trường thứ cấp được ký vào đầu năm 1998. Thiếu các nguồn vốn dài hạn đã cản trở việc mở rộng tài trợ nhà ở.

Các chính sách của nhà nước rất quan trọng trong việc tạo điều kiện cho tài chính nhà ở tại Indonêxia phát triển. Ngay từ năm 1993 Bộ tài chính đã nỗ lực tạo điều kiện cho thị trường thứ cấp phát triển với sự trợ giúp của các chuyên gia và tổ chức quốc tế. Mục đích của trợ giúp này để mở rộng tài chính nhà ở bằng cách tăng nguồn vốn dài hạn từ thị trường vốn thông qua phát hành trái phiếu và sau đó cho vay trên thị trường thứ cấp với thời gian dài hạn. Việc tạo ra các điều kiện thuận lợi cho thị trường thế chấp thứ cấp vừa đẩy mạnh sở hữu nhà ở và vừa phát triển thị trường trái phiếu năng động.[143]

Phụ lục 28. Chính sách hợp lý hóa tài chính nhà ở và thị trường vốn ở Philippine

Kinh nghiệm gần đây của Philipine tập trung chủ yếu cách tiếp cận tín dụng trực tiếp về tài chính nhà ở. Tại Philipine, tài chính nhà ở không đáp ứng đủ vốn theo nhu cầu, quản lý rủi ro tín dụng yếu và thiếu tài sản được chứng khoán hóa. Ràng buộc chủ yếu đến thị trường thế chấp sơ cấp và bao gồm cả phát triển thị trường thứ cấp ở Philipine là:

- Hệ thống trợ cấp, hỗ trợ, và bảo lãnh đã tạo ra sự phân khúc và phân mảnh thông qua các sự khác nhau của giá cả không dựa trên thị trường.

- Các luật về thu hồi tài sản, các thủ tục, các điều khoản thuế tạo thành các rào cản chứng khoán hóa.
- Các quá trình và thủ tục pháp lý hạn chế phân loại các tài sản có giá trị để chứng khoán hóa, phát hành các chứng khoán thế chấp, và các loại chứng khoán được đảm bảo bằng các tài sản có giá trị.
- Sự thiếu hụt hoặc không đầy đủ của cơ sở hạ tầng hỗ trợ, chẳng hạn như hệ thống báo cáo và trung tâm quản lý tín dụng, chuẩn hóa việc đánh giá tài sản và các thủ tục định giá, bảo hiểm tài sản cá nhân, dịch vụ bảo hiểm thương hiệu, các dịch vụ chung...

Chính phủ đang phối hợp với Ngân hàng thế giới đang chỉ đạo xem xét lại một chính sách toàn diện. Đây là tiền đề cơ bản để duy trì hệ thống tài chính nhà ở với đường vào thị trường vốn. Chúng bao gồm:

- Dỡ bỏ lãi suất trợ cấp và trợ cấp khác bằng sự phối hợp trực tiếp. Một điều kiện tiên quyết cho thị trường thứ cấp phát triển là giá cả thị trường của tài sản thế chấp.
- Tiêu chuẩn hóa các chứng từ vay nợ và công nghệ hiện đại trong các quy trình và dịch vụ cho vay.
- Tạo ra một tổ chức thứ cấp để nâng cao quản lý thanh khoản và các rủi ro dòng tiền, khuyến khích tiêu chuẩn hóa cũng như thanh khoản.
- Hợp lý hóa vai trò của các tổ chức được sự hậu thuẫn của Nhà nước đang tồn tại.

Mô hình tài chính nhà ở tại Philippine có thể cung cấp một kinh nghiệm cho việc tư nhân hóa rộng khắp trong hệ thống tài chính nhà ở.^[143]

Phụ lục 29. Chính sách hợp nhất tài chính nhà ở và thị trường vốn: kinh nghiệm của Thái Lan

Tài chính nhà ở đã phát triển như bộ phận không thể thiếu trong toàn bộ hệ thống tài chính ở Thái Lan. Không có sắp xếp tín dụng trực tiếp, phân bổ

nguồn lực bị ảnh hưởng thông qua lực lượng thị trường tự do. Với các tổ chức tài chính đa dạng tham gia vào cuộc cạnh tranh trong ngành công nghiệp cho vay nhà ở dẫn đầu khu vực NHTM và Ngân hàng Nhà ở Nhà nước (Government Housing Bank), các khoản vay nhà ở được cho vay rộng khắp cho tất cả những người mua nhà trong cả nước.

Tuy nhiên, điểm yếu hiện nay của hệ thống tài chính nhà ở Thái Lan bị chi phối bởi rất nhiều thể chế. Những người cho vay thiếu tính thanh khoản và đối mặt với rủi ro thanh khoản cao trong việc cho vay dài hạn. Thêm vào đó, các công ty tài chính và Ngân hàng thiếu vốn và không thể cho thêm các khoản vay mới vào bảng tổng kết tài sản.

Nhà nước nhận ra rằng cần thiết phải phát triển thị trường vốn để tài trợ cho nhà ở trong cơn khủng hoảng. Đạo luật chứng khoán hóa thông qua vào năm 1987 và quá trình phát triển thị trường thứ cấp được đưa ra trước thời kỳ khủng hoảng.

Khủng hoảng đã tạo ra các cơ hội tốt cho tài chính nhà ở. Nhu cầu bán tài sản của các công ty tài chính phá sản có thể kích thích chứng khoán hóa. Khủng hoảng còn đẩy mạnh nỗ lực phát triển thể chế và thị trường thế chấp thứ cấp. Đạo luật năm 1997 cho phép thành lập công ty thế chấp thứ cấp đóng vai trò như ổng dẫn, mua tài sản thế chấp và phát hành chứng khoán thế chấp. Thêm vào đó, nó cho phép Ngân hàng Nhà ở Nhà nước thành lập phòng thị trường thứ cấp để khai thác khả năng của phần chứng khoán trong danh mục đầu tư của mình.

Có một số trở ngại mà Thái Lan phải vượt qua nếu muốn chứng khoán hóa. Đầu tiên và tiên quyết là kinh tế vĩ mô ổn định, đây là một tín hiệu cho đầu tư dài hạn. Các vấn đề tiếp theo là thuế, rủi ro phát sinh, và tiêu chí cho việc xử lý ngoài bảng cân đối kế toán. Những điểm yếu trong thị trường sơ

cấp bao gồm việc thiếu tiêu chuẩn hóa, báo cáo tín dụng và phê duyệt kém, và thiếu thông tin đầy đủ.[\[143\]](#)

Phụ lục 30. Xu hướng trong chính sách tài chính nhà ở tại Ấn Độ

Tại Ấn Độ, hệ thống tài chính nhà ở là một minh họa cụ thể về các vấn đề tín dụng trực tiếp cho tài chính nhà ở. Có một hạn chế trong việc phát triển thị trường thế chấp Ấn Độ là thiếu cách thức về thu hồi tài sản thế chấp do việc thu hồi tài sản đảm bảo thông qua hệ thống toà án yếu kém. Những người cho vay năng động như Công ty Tài chính Phát triển Nhà ở đã có thể đưa ra các khoản vay nhà ở với việc tăng tín dụng cho phương thức bảo lãnh thế chấp tài sản cá nhân hoặc thế chấp, cầm cố bằng tài sản khác. Tuy nhiên, khả năng của họ để mở rộng thị trường, đặc biệt cho người thu nhập thấp, bị ràng buộc chặt chẽ bởi khuôn khổ luật pháp yếu kém. Những ràng buộc này đồng thời ảnh hưởng đến triển vọng phát triển thị trường thế chấp thứ cấp. Không có tài sản đảm bảo, các chứng khoán phát hành phải đáp ứng yêu cầu tăng tín dụng cao hơn và chỉ một khối lượng nhỏ của các giao dịch có thực hiện được.

Mặc dù có khó khăn về môi trường thể chế và luật pháp, Ấn Độ vẫn hướng vào việc lập kế hoạch phát triển thị trường thế chấp thứ cấp. Khu vực nhà ở tại Ấn Độ thiếu vốn trầm trọng và phân bổ vào khu vực chính thức chỉ có 25% trong tổng số đầu tư vào khu vực này. Cầu về các khoản vay có thế chấp vượt xa cung của các quỹ có thể cho vay được, và nguồn lực cho lĩnh vực nhà ở là hữu hạn. Nếu hệ thống tài chính nhà ở gặp nhu cầu lớn về nhà ở, tài chính nhà ở sẽ phải nhập chung với hệ thống tài chính quốc gia. Chỉ có một lựa chọn khả dĩ để mở rộng nguồn lực về tài chính nhà ở là tạo ra thị trường thứ cấp thông qua việc bán các chứng khoán được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Một vấn đề lớn để phát triển thị trường này là đẩy mạnh tín dụng. Tại thời điểm này Ngân hàng Nhà ở Quốc gia đã thí điểm làm việc với một vài

công ty tài chính nhà ở. Với mục đích phát triển tài chính nhà ở và thiết lập thị trường thế chấp thứ cấp, Ấn Độ đã triển khai nhiều cách thức khác nhau:

Thứ nhất, chuyển nhượng tài sản trong mối quan hệ với chứng khoán hóa cần được đối xử như là một giao dịch độc lập. Nhưng yêu cầu này phải được chấp nhận trong điều kiện không có đăng ký tài sản thế chấp trong Đạo luật về chuyển nhượng tài sản.

Thứ hai, một mức thuế đồng nhất cho các chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản phải được chấp nhận tại tất cả các bang ở Ấn Độ để khuyến khích nhà ở như là một hoạt động kinh tế. Các luật về thuế phải hài hòa với những vấn đề liên quan đến việc đánh thuế vào quá trình chứng khoán hóa.

Thứ ba, các tiêu chuẩn về hợp đồng, về đánh giá người vay, và tỷ lệ chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản phải được phát triển trong toàn quốc thông qua các cơ quan xếp hạng.

Thứ tư, các nhà đầu tư tiềm năng như các tổ chức, các Ngân hàng hay các quỹ tiết kiệm và hưu trí được phép đầu tư vào các chứng khoán bảo đảm bằng tài sản thế chấp, điều mà trước đây đang hạn chế.

Thứ năm, các cơ quan liên quan công bố các quy định rõ ràng để khuyến khích tài chính nhà ở phát triển: Viện đào tạo kế toán Ấn Độ (Institute of Chartered Accountants of India) ban hành các tiêu chuẩn kế toán cho các giao dịch chứng khoán hóa, Ủy ban chứng khoán Ấn Độ (SEBI) có các hướng dẫn liên quan đến các chứng khoán được bảo đảm bằng tài sản thế chấp, Sở giao dịch chứng khoán quốc gia cần định nghĩa các tham số để niêm yết chứng khoán bảo đảm bằng tài sản thế chấp.

Thứ sáu, Nhà nước cần ban hành các đạo luật đồng bộ về những trường hợp chuyển nhượng tài sản của các khoản vay quá hạn.

Thứ bảy, Nhà nước và Ngân hàng Dự trữ Ấn Độ (Reserve Bank of India) cần xem xét để chính thức hóa vai trò của Ngân hàng Nhà ở Ấn Độ hoạt động

như một trung gian tài chính năng động giữa những người đi vay, cho vay, và chương trình nhà ở quốc gia. Cơ quan này đồng thời cũng đóng vai trò dẫn đầu trong việc cung cấp cán bộ được đào tạo bài bản cho ngành công nghiệp thế chấp.

Thứ tám, Nhà nước khuyến khích nâng cao tín dụng tại Ngân hàng Nhà ở Quốc gia và mở rộng tài trợ các thành phần khác. Xa hơn nữa, Nhà nước có thể đề xướng các công cụ để mở rộng hoạt động bảo hiểm thế chấp đến các công ty bảo hiểm trong khu vực tư nhân.

Thứ chín, một hệ thống cơ sở dữ liệu về thế chấp, mẫu thanh toán, các trường hợp không trả đúng hạn hoặc không thanh toán được nợ, các mẫu về hoàn dự phòng... để minh bạch thông tin chứng khoán hoá và xếp hạng tín dụng. Quá trình phát triển đồng nhất các tài liệu về khoản vay, tiêu chuẩn các hợp đồng kế ước và hệ thống hạch toán cũng cần được khởi động.[143]