

# Quản trị bất động sản - sự khởi đầu con đường dịch vụ chuyên nghiệp tại Việt Nam

NGUYỄN MINH NGỌC

**T**iết kiệm tiền chi tiêu, gom vốn, tìm kiếm một địa điểm thích hợp nhất với mục tiêu thu được những khoản lợi nhuận về giá trị (vật chất lẫn phi vật chất) trong giai đoạn lâu dài; tất cả các bước trên là những bước căn bản của mỗi một nhà đầu tư bất động sản. Để đảm bảo cho dạng đầu tư này mang lại thu nhập ổn định, bất động sản phải được quản trị một cách đúng đắn bởi nhà quản trị chuyên nghiệp.

Khái niệm quản lý bất động sản (BDS) thực ra còn rất mới đối với khu vực BDS tại Việt Nam. Để khái niệm và dịch vụ này được phát triển, đi vào cuộc sống và góp phần tạo ra thị trường dịch vụ cơ bản, phong phú trong khu vực BDS, việc nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản và thực tiễn phát sinh trong thị trường này là rất cần thiết.

Quá trình quản trị BDS là tổ hợp đầy những hoạt động chuyên nghiệp trong nhiều lĩnh vực khác nhau, và chính điều này tạo nên yêu cầu về tính chuyên nghiệp của nhà quản trị. Sự khởi đầu thiếu căn bản, hỗn loạn của thị trường BDS ở Việt Nam từ trước đến nay, cộng với sự thiếu vắng các nhà hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực BDS đã kìm hãm đáng kể thị trường và đẩy nó phát triển một cách lệch lạc. Tuy nhiên cũng không thể phủ nhận đầy những thay đổi tích cực (mặc dù còn rất ít) của thị trường BDS, cũng như những cố gắng xóa đi những vùng trắng trong kinh tế BDS trong vài năm gần đây tại Việt Nam. Việc Việt Nam tham gia vào khu vực Mậu dịch tự do của ASEAN (AFTA - Asean Free Trade Area); đề xuất xin gia nhập WTO (World Trade Organization) năm 1995; ký Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ năm 2000 là những bước tiến quan trọng của Việt Nam trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, sẽ tạo ra áp lực phải chuẩn hóa hoạt động của

các thành phần kinh tế trong sản xuất, kinh doanh và dịch vụ. Khu vực BDS nằm trong nền kinh tế thị trường tại Việt Nam cũng sẽ chịu sự tác động tất yếu này. Hiện thị trường BDS của Việt Nam đang đi những bước chập chững ban đầu. Nhu cầu tất yếu về dịch vụ quản trị BDS, cũng như xu hướng bắt đầu quan tâm đến lĩnh vực khoa học này chắc chắn sẽ thúc đẩy việc hình thành một lớp các nhà hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực quản trị BDS trong tương lai gần tại Việt Nam.

Việc cam kết mở cửa thị trường dịch vụ khi gia nhập WTO là một vấn đề nhạy cảm với Việt Nam vì nó liên quan trực tiếp đến khu vực tài chính. Trong khuôn khổ đàm phán gia nhập WTO hiện nay, Việt Nam đã đồng ý cho các công ty nước ngoài được phép tham gia vào 92 loại hình hoạt động dịch vụ bao gồm tài chính, nghiệp vụ chuyên môn, viễn thông, và dịch vụ pháp lý, trong đó có các dịch vụ liên quan đến khu vực BDS. Mặc dù sức cạnh tranh quốc tế trong nhiều ngành dịch vụ của Việt Nam còn yếu kém, tiếp cận với áp lực cạnh tranh trực tiếp là một thách thức lớn, nhưng đó chính là thời cơ xuất phát từ sức ép cạnh tranh buộc các doanh nghiệp dịch vụ phải nỗ lực nâng cao hiệu quả hoạt động, củng cố vị thế trên thị trường và nâng cao năng lực cạnh tranh quốc tế.

Có thể nói là danh sách các BDS cần được quản trị chuyên nghiệp ở Việt Nam hiện nay là vô tận. Có thể kể ra một số những BDS lớn (hoặc quần thể các BDS) như các sân bay, khu chế xuất, khu công nghiệp, trung tâm thương mại, khu du lịch, các khu chung cư, khách sạn, các nhà máy xí nghiệp, các tòa nhà của

---

Nguyễn Minh Ngọc, TS. Trường Đại học Công nghệ thông tin Ba Lan - Nhật Bản, Vác sa va, Ba Lan.

Chính phủ và các bộ, cơ quan... Hiện nay trên thị trường Việt Nam mới chỉ có khoảng 7-8 công ty quản lý BĐS chuyên nghiệp, trong đó có 4-5 công ty nước ngoài. Các công ty nước ngoài đều giành được hợp đồng độc quyền tiếp thị kinh doanh và quản lý các cao ốc cao cấp như Lancaster tại quận 1 TP HCM, Metropole Sofitel, Ever Fortune, Vincom Hà Nội... với mức phí quản lý khá cao. Các công ty Việt Nam chỉ nhận được các hợp đồng nhỏ lẻ với dịch vụ hạn chế.

### 1. Bản chất của việc quản trị bất động sản

Việc quản trị BĐS từ trước đến nay nói chung được thực hiện theo nguyên tắc thụ động, chỉ giữ ở mức độ tối thiểu cho các hoạt động hành chính-kinh tế và kỹ thuật, ví dụ như kiểm kê các tài sản, soạn thảo và ghi chép các hợp đồng, thu tiền thuê, tính toán chi phí, tổ chức công việc tu sửa và bảo quản ... Điều đó có nghĩa là nhà quản trị chỉ cố gắng, dù không phải lúc nào cũng rõ ràng, giảm đến mức tối thiểu chi phí liên quan tới việc duy trì công trình trong tình trạng hiện tại. Ngày nay, theo cách đặt vấn đề hiện đại trong việc quản trị BĐS, đòi hỏi nhà quản trị (hoặc các công ty quản trị) phải nỗ lực hơn rất nhiều. Nó hướng tới mục tiêu đạt được những kết quả sử dụng cao hay thu nhập ổn định trong tương lai xa. Từ thực tế dưới ảnh hưởng của sự phát triển nhanh của nền kinh tế, ngày nay người ta mong đợi từ nhà quản trị không chỉ kiến thức quản lý hành chính, hiểu biết thông thạo về kỹ thuật, luật pháp và kinh tế theo điều kiện hiện có của công trình, mà còn phải có kiến thức và kinh nghiệm động chạm đến những nhu cầu thay đổi liên tục của người sử dụng, hiểu biết những chu kỳ của nền kinh tế, điều kiện của thị trường và kinh tế không gian. Hơn nữa một trong những đòi hỏi cấp bách là việc lập những dự án đầu tư và hiện đại hóa công trình, những việc có tác động cơ bản và trực tiếp đến giá trị của BĐS.

Việc quản trị BĐS được hiểu dưới nhiều góc độ khác nhau. Theo định nghĩa của IREM (Institute of Real Estate Management), một tổ chức hiệp hội của các nhà quản trị BĐS của Mỹ, Canada và châu Âu, thì: "Quản trị BĐS là việc đưa ra tất cả những quyết định, thực

hiện tất cả những hành động với ý thức duy trì BĐS ở trạng thái ổn định, không bị xấu đi, phù hợp với mặc định sử dụng trước đó cũng như thống nhất với tiêu chí đầu tư vào BĐS đó". Một cách định nghĩa khác theo giáo sư E. Kucharska Stasiak (Ba Lan) thì việc quản trị BĐS là: "Tập hợp các hành động với mục đích bảo đảm cho giá trị vốn (giá trị thị trường) của BĐS và, trong trường hợp có thể, làm tăng giá trị này". Định nghĩa này làm tăng vai trò của nhà quản trị BĐS, đưa nhà quản trị từ vai trò của người quản lý BĐS đơn thuần sang vai trò nhà quản trị chuyên nghiệp. Điều này cũng đồng nghĩa với việc rằng, nhà quản trị cần phải đưa ra những quyết định mang tính chiến thuật và đôi khi là mang tính chiến lược. Trong những tình huống xảy ra hỏng hóc, đặc biệt là khi có yếu tố đe dọa tài sản hay tính mạng con người (ví dụ như hở khí gas, hỏa hoạn, trần sứt...) thì nhà quản trị phải lập tức phản ứng nhanh, đưa ra quyết định chính xác, nếu không họ sẽ phải chịu toàn bộ trách nhiệm. Chúng ta đã có không ít những bài học đắt giá liên quan đến việc quản trị BĐS, khi thị trường xây dựng phát triển nhanh lại không đi đôi với năng lực quản trị chúng. Bản thân khái niệm "nhà quản trị BĐS" vẫn còn rất mới, nếu không nói là xa lạ, trong thị trường BĐS phát triển một cách khập khiễng hiện nay.

Có nhiều góc độ để định nghĩa việc quản trị BĐS. Mỗi một góc độ lại cho phép chúng ta hiểu rõ hơn, toàn diện hơn về bản chất của vấn đề. Tuy vậy việc quản trị BĐS phải được định nghĩa rõ ràng, sao cho vấn đề này được hiểu một cách thống nhất giữa chủ sở hữu BĐS và nhà quản trị. Việc định nghĩa không rõ ràng sẽ là nguy cơ cho chủ sở hữu BĐS trong việc soạn thảo các điều khoản của bản hợp đồng thuê quản trị. Trong định nghĩa nếu nói rằng việc quản trị dựa trên việc thực hiện những hoạt động với mục đích duy trì BĐS ở tình trạng không xấu đi là chưa đủ. Những hoạt động chủ định để duy trì BĐS không trở nên xấu hơn cũng do các nhà chuyên môn trong các lĩnh vực khác thực hiện, ví dụ như thợ nề tu sửa tường, thợ duy tu mái nhà, thợ sửa chữa đường dẫn nước, thợ điện ... mà tất cả chúng ta đều biết rằng họ không phải là

nhà quản trị BĐS. Chính vì vậy để có lợi cho tất cả các bên, cho chủ sở hữu, cho các nhà quản trị, cho các nhà quản lý hành chính cũng như những người khác có liên quan đến việc quản trị BĐS, cần phải liệt kê tất cả các hoạt động mà nhà quản trị BĐS phải thực hiện. Dưới góc độ này chúng ta có thể định nghĩa việc quản trị BĐS như sau: *“Quản trị BĐS dựa trên việc đưa ra những quyết định và thực hiện các hoạt động dưới góc độ pháp lý, kỹ thuật, kinh tế-tài chính, kế toán và hạch toán thuế, quản lý hành chính, tổ chức, lên kế hoạch hiện đại hóa và phát triển với mục tiêu bảo đảm chiến lược kinh doanh-tài chính đúng đắn, bảo đảm cho sự khai thác hợp lý và an toàn trong sử dụng của BĐS cũng như duy trì BĐS trong tình trạng không bị xấu đi phù hợp với mục đích sử dụng của nó, thống nhất với những tiêu chí đầu tư vào BĐS.”*

Như chúng ta thấy ngoài việc chỉ ra tổ hợp các hoạt động cần thực hiện bởi nhà quản trị, định nghĩa trên đã nhắc đến một vấn đề rất căn bản là nhà quản trị phải bảo đảm việc kinh doanh BĐS dưới góc độ kinh tế-tài chính một cách đúng đắn. Nếu thiếu ngân sách để hoạt động thì không thể duy trì BĐS ở tình trạng không bị xấu đi. Việc thiếu tiền để trả cho những chi phí hoạt động của BĐS, cũng như cho việc duy tu sửa chữa BĐS đã và đang là rào cản lớn nhất của các nhà quản trị (hay những ban quản trị BĐS) tại Việt Nam hiện nay. Tình trạng này đang xảy ra đặc biệt nghiêm trọng tại phần lớn các chung cư của Việt Nam.

Định nghĩa trên cũng đề cập đến một vấn đề quan trọng là sự bảo đảm an toàn cho người sử dụng BĐS cả người thuê, những người có mặt trong BĐS cũng như môi trường xung quanh BĐS. Những nguy hiểm thường xuyên có thể xảy ra như: lở vữa trần, vỡ ban công, chập điện, hở gas ...

Những định nghĩa trên cho ta thấy vai trò quản trị trong mỗi BĐS là hết sức cần thiết. Khi tiếp nhận một ngôi nhà, tòa nhà, người mua nên biết tòa nhà đó do ai quản trị và sẽ được quản lý như thế nào. Đó là thông tin rất quan trọng ngoài vị trí, sự tiện nghi của tòa nhà, danh tiếng của chủ đầu tư... Đây là xu

hướng phát triển thị trường bất động sản phổ biến trên thế giới, nhưng trên thực tế còn rất ít được áp dụng tại Việt Nam.

### 2. Nhận biết chức năng của bất động sản để quản trị đúng

Thị trường BĐS đóng một vai trò rất quan trọng trong nền kinh tế quốc dân. Nó chịu ảnh hưởng của tốc độ tăng trưởng kinh tế nhưng mặt khác cũng trực tiếp ảnh hưởng đến nền kinh tế. Những ảnh hưởng của thị trường BĐS đến nền kinh tế quốc dân được thể hiện qua các mặt:

1. Vị trí trong tổng sản phẩm quốc dân.

2. Vị trí trong dự trữ quốc dân. Dự trữ được định nghĩa như là tổng giá trị đất đai và nhà cửa. Thị trường BĐS cung cấp những mặt bằng cần thiết cho việc thực hiện các hoạt động kinh tế. Giá thuê các mặt bằng này cũng như chi phí liên quan đến nó ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí hoạt động của doanh nghiệp cũng như hiệu quả tài chính của các hoạt động này.

3. Sự tham gia đông đảo của các lực lượng lao động.

4. Vị trí trong việc thu thuế. Thường là thuế mua bán BĐS, thuế sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng của BĐS...

5. Khả năng “hâm nóng” thị trường vốn đầu tư vào BĐS thông qua việc thế chấp. Khả năng huy động vốn này có ý nghĩa quan trọng, hỗ trợ đắc lực cho sự tăng trưởng kinh tế.

Trong một nền kinh tế thị trường ổn định, nếu đạt được những chức năng trên, khu vực BĐS sẽ góp phần vào sự ổn định kinh tế. Xuất phát từ những ảnh hưởng đến nền kinh tế trên, chúng ta nhận thấy khu vực BĐS có năm chức năng cơ bản góp phần tạo ra những yếu tố cho sự phát triển. Thứ nhất, BĐS, trong đó có cả những công trình hạ tầng cơ sở, là yếu tố sản xuất, tạo nên cơ sở về vốn cho việc tạo ra sản phẩm và dịch vụ. Thứ hai, BĐS cung cấp không gian cho sự tồn tại, nghỉ ngơi và các hoạt động xã hội của kinh tế gia đình ngoài thời gian làm việc. Thứ ba, BĐS là đối tượng để đầu tư trong thời gian dài, là nơi dụng vốn, nơi gom vốn và có thể chuyển sự gom vốn từ người này sang người khác khi được bán. Thứ tư, BĐS có giá trị vốn trên thị

trường. Điều này cho phép thực hiện việc chuyển BDS thành tiên thông qua việc bán hay để vay vốn tín dụng bằng thế chấp. Thứ năm, bản thân sự vận hành của khu vực BDS sẽ mang đến những hiệu quả lớn theo cấp số nhân trong vòng quay kinh tế, nhờ sự liên hệ đa tầng và đa dạng, tạo ra cầu về những hàng hóa và dịch vụ được sản xuất ra bởi nền kinh tế trong nước.

Đối với vấn đề lý thuyết cơ bản trong quản trị BDS, chúng ta cần phải mở rộng thêm về phần chức năng của BDS. Dưới đây chúng ta có thể nhận biết được chức năng của BDS qua một góc độ phân tích khác. Theo giáo sư Kucharska-Stasiak (giáo sư kinh tế tại Vác-sa-va, Ba Lan) thì những chức năng của BDS được mở rộng hơn bao gồm:

1. Chức năng thị trường - liên quan đến những vấn đề như đặc điểm của thị trường, phong cách ứng xử của các tác nhân tham gia, số lượng thương vụ được thực hiện, sự đòi hỏi về tính chuyên nghiệp...

2. Chức năng pháp lý - liên quan đến những lĩnh vực luật pháp khác nhau trong việc sở hữu BDS, ví dụ như sở hữu toàn bộ, đồng sở hữu, thuê mướn, chịu sự hạn chế về quyền sử dụng (như nằm trong vùng quy hoạch, trong vùng bảo tồn thiên nhiên...).

3. Chức năng sử dụng - liên quan đến từng đặc điểm khác nhau của mỗi BDS, dưới mỗi góc độ sử dụng khác nhau thỏa mãn nhu cầu của từng khu vực như: nhà ở, văn phòng, dịch vụ và kinh doanh...

4. Chức năng tạo nguồn thu nhập.

5. Chức năng thế chấp.

6. Chức năng tài chính - là yếu tố cơ bản để xác định những khoản nợ thuế trên cơ sở luật hiện hành.

7. Chức năng quản trị - từ lý do phức tạp, đòi hỏi sự chuyên nghiệp trong việc quản trị BDS nên chủ sở hữu phải ủy nhiệm việc quản trị cho các nhà quản trị chuyên nghiệp.

8. Chức năng nghiên cứu - BDS được xem như đối tượng để phân tích và nghiên cứu cùng với sự phát triển của thị trường BDS.

Từ việc nhận biết rõ những chức năng cơ bản của BDS trong nền kinh tế, nhà quản trị nói riêng và những người hoạt động trong lĩnh

vực BDS nói chung sẽ có được chiến lược đúng đắn cho việc quản trị, thực hiện được những mục tiêu kinh tế và xã hội.

### 3. Thị trường dịch vụ liên quan đến quản trị bất động sản

Phía sau các công ty quản lý bất động sản là hàng chục công ty khác được thuê làm dịch vụ theo từng chuyên ngành khác nhau như: kỹ thuật-xây dựng, cung ứng vật tư, tài chính, luật, điện, cấp thoát nước, vệ sinh, bảo trì tòa nhà, chăm sóc cây xanh thảm cỏ, diệt côn trùng, bảo vệ an ninh... Hiện nay trên thị trường dịch vụ này tại Việt Nam, sự cạnh tranh giữa các đơn vị với nhau là kinh nghiệm, chất lượng phục vụ. Riêng giá cả thường là điều bí mật của các công ty này, tùy thuộc qui mô BDS và thỏa thuận với chủ đầu tư, sử dụng nhiều hay ít dịch vụ. Một phần trong chi phí quản lý sẽ được trích ra gửi vào ngân hàng dùng cho việc bảo trì BDS, các hệ thống liên quan khi cần thiết.

Điều làm cho các chủ đầu tư, nhà quản trị và khách hàng sử dụng yên tâm là cung cách phục vụ chuyên nghiệp của các công ty dịch vụ. Ngoài các dịch vụ liên quan đến BDS, các công ty cũng đề ra những qui tắc khác. Ví dụ với chung cư thì giờ giấc, sinh hoạt, sửa chữa căn hộ... không gây ảnh hưởng đến các hộ bên cạnh và các hộ trong chung cư buộc phải tuân thủ theo các nguyên tắc này. Những người và doanh nghiệp quan trọng nhất tham gia trong thị trường dịch vụ liên quan đến BDS là:

- Xây dựng sửa chữa.
- Dịch vụ lắp đặt các hệ thống.
- Bảo dưỡng công trình.
- Cung ứng (điện, nước, gas...).
- Kiến trúc sư và người duy trì thảm thực vật.
- Trông coi bãi xe và duy trì đường sá.
- Chuyên chở rác (rác sinh hoạt và công nghiệp).
- Kiến trúc bên trong.
- Nhà định giá xây dựng.
- Nhà định giá tài sản.
- Bảo vệ tài sản.
- Bảo hiểm tài sản.

Việc hình thành một cách đúng đắn sự phối hợp hành động giữa nhà quản trị BDS và

những đơn vị, cá nhân được nhắc đến ở trên đòi hỏi việc phân tích cơ bản hai vấn đề:

1. Xác định phạm vi công việc thực hiện trong khung quản trị BDS (bằng chính những tác nghiệp hành chính-kinh tế và kỹ thuật) cùng với phạm vi công việc liên quan với bên ngoài. So sánh chi phí thực hiện từng công việc trong thị trường dịch vụ sẽ định hình được phương án kinh tế trong việc quản trị BDS, trong đó nhà quản trị cần để ý đến phạm vi và cơ cấu thuê người trong những dịch vụ phụ thuộc vào sự quản lý của họ.

2. Lựa chọn nhà cung cấp, trong đó không chỉ cần chú ý đến bản báo giá và chất lượng dịch vụ, mà còn cả: tính đa dạng của dịch vụ, khả năng xác định độ bền vững trong quan hệ và tính chuyên nghiệp của các dạng hợp tác với các nhà cung cấp dịch vụ cũng như việc giảm thiểu độ mạo hiểm (bảo hành dịch vụ, đảm bảo chất lượng dịch vụ...). Trong việc lựa chọn này nên chọn những doanh nghiệp có các dịch vụ đa dạng, tổng hợp và trọn gói.

#### **4. Thúc đẩy và hoàn thiện thị trường quản trị bất động sản tại Việt Nam**

Trong báo cáo của Chính phủ trình Quốc hội về những kế hoạch, chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội năm 2005, Chính phủ đặc biệt nhấn mạnh đến phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường BDS bằng cách khẩn trương xây dựng và ban hành Luật Kinh doanh bất động sản, nhằm bảo đảm Nhà nước quản lý và điều tiết được các hoạt động kinh doanh trên thị trường này. Hiện Bộ Xây dựng và các bộ, ngành liên quan đang lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản để trình Quốc hội vào cuối năm 2005.

Trong thực tế của việc quản trị BDS, cần phải biết rõ những nguyên tắc kinh tế với những tài sản như: việc làm ra tài sản, phân chia và sử dụng chúng. Đó chính là lĩnh vực của kinh tế học, nhưng trong giới hạn của nó, chúng ta phải đối mặt không chỉ với những cơ cấu kinh tế chung chung, mà còn với cả những cơ cấu đặc thù trong việc tạo ra, phân chia và sử dụng từng loại vốn tài sản, trong đó có BDS. Trong việc quản trị BDS, đặc biệt quan trọng là sự hiểu biết cơ cấu kinh tế đặc thù đã, đang và sẽ điều khiển thị trường BDS. Một

nhà quản trị BDS chuyên nghiệp cần nắm rõ Luật Tài sản (trong đó là quyền sở hữu), mối liên quan giữa BDS và chu kỳ của nền kinh tế, và cuối cùng là ảnh hưởng của BDS với môi trường kinh tế, xã hội, sinh thái bên ngoài (được gọi là hiệu ứng ngoại biên của BDS).

Dưới góc độ nêu trên, các nhà quản trị BDS hoạt động tại thị trường Việt Nam cần nghiên cứu kỹ đặc thù của thị trường BDS tại Việt Nam. Đây là một công việc khó khăn vì từ trước đến nay chúng ta chưa có tiền lệ, thị trường phát triển mới ở dạng sơ khai, không có quy luật, Luật Đất đai mới chỉ bắt đầu được thi hành từng bước, Luật Kinh doanh BDS thì còn đang trong thời gian xây dựng. Chính vì vậy mà việc xác định, nghiên cứu, phân tích những lý thuyết kinh tế đặc thù tại Việt Nam trong lĩnh vực BDS gặp rất nhiều khó khăn so với các nước có nền kinh tế thị trường ổn định trên thế giới. Vấn đề này đòi hỏi sự nỗ lực rất lớn trong thời gian dài của các nhà chuyên môn trong lĩnh vực kinh tế BDS.

Tại thị trường dịch vụ quản trị BDS hiện nay ở Việt Nam, các chủ đầu tư có yêu cầu khá cao về chất lượng dịch vụ. Các công ty nước ngoài đang nắm phần lớn thị phần trong loại hình dịch vụ này bởi chất lượng quản trị của họ cao. Tuy vậy do thiếu nhân viên nên các công ty này vẫn tuyển nhân viên Việt Nam và đưa đi đào tạo lại tại nước ngoài. Thiếu nhân sự có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm vẫn là điểm yếu nhất của các công ty Việt Nam, điều mà họ chưa thể sớm khắc phục. Chính vì vậy mà các hợp đồng “béo bở” thường bị rơi vào tay các công ty nước ngoài. Bản thân các chủ dự án lớn cũng muốn thuê các công ty nước ngoài vì ngoài chất lượng dịch vụ thì danh tiếng của công ty dịch vụ đó cũng thu hút khách hàng, tạo tâm lý tin tưởng và yên tâm. Điều này cho thấy việc xây dựng thương hiệu dịch vụ là điều mà các công ty Việt Nam không thể bỏ qua.

Với tốc độ tăng trưởng trên 7% trong mấy năm gần đây cũng như thực tế đang thiếu trầm trọng diện tích sử dụng hiện nay của Việt Nam, chắc chắn trong thời gian tới sẽ có nhiều dự án xây dựng tòa nhà văn phòng và căn hộ cao cấp. Thị trường quản trị BDS vẫn

đang có tiềm năng rất lớn. Để hình thành và phát triển thị trường dịch vụ quản trị BĐS tại Việt Nam, theo tôi cần tiến hành đồng bộ những bước sau:

- Đưa vào bộ luật kinh doanh BĐS những quy chế, quy định pháp lý để thị trường dịch vụ quản trị BĐS và các dịch vụ liên quan đến bất động sản hoạt động có khuôn khổ, chuẩn mực rõ ràng, có cạnh tranh lành mạnh, từ đó hạn chế tối đa những tiêu cực, bất cập của thị trường.

- Xây dựng những chuẩn mực dịch vụ liên quan đến việc duy trì và phát triển BĐS, từng bước quy định những tiêu chuẩn dịch vụ bắt buộc đối với các BĐS, bảo đảm chất lượng dịch vụ và an toàn cho người sử dụng BĐS, phù hợp với điều kiện Việt Nam.

- Các khu đô thị, văn phòng, kinh doanh... cần được tiến hành quản trị một cách chu đáo và bài bản. Các dự án xây dựng lớn cần có sự tham gia dự toán, xem xét địa hình, tham gia vào báo cáo khả thi, lập dự án kinh doanh và đưa ra các chiến lược quản trị của các công ty quản trị BĐS.

- Xét đến tính rủi ro cao của nghề nghiệp quản trị BĐS, cần thiết lập hình thức bảo hiểm nghề nghiệp phù hợp, bảo đảm quyền lợi cho các nhà quản trị, tạo điều kiện cho họ phát huy tốt những khả năng và kinh nghiệm của mình. Thành lập hiệp hội các nhà quản trị BĐS chuyên nghiệp.

- Bằng nhiều cách thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức những hội thảo khoa học để phổ cập kiến thức, xây dựng ý thức cho các nhà đầu tư và quản lý về tầm quan trọng của việc quản trị BĐS chuyên nghiệp.

- Đầu tư đúng mức, ngang tầm với những đòi hỏi thực tế trong lĩnh vực quản trị BĐS cho các trung tâm nghiên cứu, trường đại học có các bộ môn khoa học liên quan đến lĩnh vực BĐS (địa chính, kinh doanh BĐS ...). Đây là yếu tố chiến lược mang tính quyết định trong sự nghiệp xây dựng, đào tạo một đội ngũ các nhà quản trị BĐS chuyên nghiệp.

- Các cán bộ kinh tế, nhà đầu tư, nhà quản trị BĐS cần tham gia vào các hội thảo khoa học quốc tế trong lĩnh vực quản trị BĐS,

hội nhập vào môi trường nghiên cứu, đào tạo của thế giới trong lĩnh vực này. Cần thiết lập những mối quan hệ với các công ty quản trị quốc tế có uy tín để học hỏi và hợp tác. Đây là bước đi quan trọng trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế.

Hiện nay thị trường dịch vụ quản trị BĐS đã phần nào bắt nhịp với những đòi hỏi của thị trường chung. Đây là xu hướng chọn lựa khôn ngoan đối với các chủ đầu tư dự án cao ốc, chung cư cao cấp. Bởi muốn thu hút khách hàng mua chung cư, thuê văn phòng, chủ đầu tư phải tính đến phương án này để khách hàng yên tâm. Yếu tố chuyên nghiệp trong quản lý dần dần sẽ thay loại hình ban quản lý chung cư như hiện nay. Chúng ta đều thấy rằng sự thiếu vắng những công ty quản lý bất động sản chuyên nghiệp trong nước với giá phải chăng sẽ là một cản trở lớn đối với sự phát triển các chung cư Việt Nam nói riêng và thị trường BĐS của Việt Nam trong tương lai. Phía trước còn nhiều việc phải làm, nhưng tiềm năng và triển vọng cho loại hình dịch vụ này chắc chắn là rất lớn. Với khả năng cạnh tranh cao về phí quản lý so với các công ty nước ngoài, với những cơ chế và chính sách hợp lý thì chúng ta có thể hy vọng về một thị trường dịch vụ quản trị BĐS phát triển lành mạnh, đáp ứng được yêu cầu của nền kinh tế đang phát triển năng động hiện nay tại Việt Nam./.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ball M., Lizieri C., MacGregor B. D.: *The Economics of Commercial Property Markets*, Routledge, London 1998.
2. Bùi Anh Tuấn, Phạm Thái Hưng, *Những giải pháp vượt qua thách thức khi gia nhập WTO*. Báo Nhân dân, ngày 20-06-2005.
3. E. Kucharska Stasiak, *Lý thuyết cơ bản trong quản trị bất động sản*, Viện Bất động sản Valor 2000.
4. Galaty W. F., Allaway W. J., Kyle R. C.: *Modern Real Estate Practice*. Real Estate Education Co., Chicago 1991.
5. Jacek Pawelec. *Bản chất của việc quản trị bất động sản*. Tạp chí "Bất động sản", số 5-2002, Vác-sa-va, Ba Lan.
6. *Quản lý bất động sản - Dịch vụ đang phát*. Báo Tuổi Trẻ, theo [www.vnexpress.net](http://www.vnexpress.net).