

Góp phần xây dựng thị trường nhà đất, bất động sản phát triển bền vững

NGUYỄN QUỐC HÙNG
PHẠM VĂN MINH

Để khắc phục tình trạng yếu kém của thị trường nhà đất, bất động sản (BDS), trước hết cần tìm hiểu các vấn đề sau: (1). Sự hình thành thị trường nhà đất, BDS ở nước ta; (2). Diễn biến và các nguyên nhân của sự đình trệ thị trường này và (3). Những giải pháp khả thi để khắc phục các nguyên nhân trên, nhằm tạo lập và phát triển thị trường đất đai, BDS bền vững ở nước ta.

1. Sự hình thành thị trường nhà đất, BDS

Cần phải nhận thấy rằng, ở nước ta bản thân thị trường là một khái niệm tuy không còn quá mới mẻ trong xã hội hiện nay, song rõ ràng thị trường nhà đất, BDS vẫn còn chưa hoàn toàn quen thuộc đối với nhiều người và chúng ta cũng chưa có những giải pháp ứng xử tối ưu, hoặc ứng phó kịp thời. Mặc dù trước đây, ngay từ những năm chiến tranh, nước ta cũng đã có các loại thị trường: "thị trường trong và thị trường ngoài" thị trường của quốc doanh, thị trường "chợ đen"... Có thể xác định, chỉ từ năm 1986, với đường lối "Đổi mới" do Đảng và Nhà nước ta phát động, xây dựng nền kinh tế hàng hóa với cơ chế thị trường định hướng XHCN, nền kinh tế nước ta mới thực sự hình thành các loại thị trường, bắt đầu một giai đoạn mới.

Hiện nay có thể nói "câu" về nhà đất, BDS của thị trường Việt Nam là bình thường, không có vấn đề lớn. Nhưng lại không thể nói "cung" về đất đai, về BDS... là bình thường, là không có vấn đề. Nguồn cung về đất đai của nước ta tuy rất lớn, chủ yếu từ các mặt bằng sản xuất kinh doanh nông nghiệp, bởi vì việc phân lô bán nền chỉ được áp dụng cho các dự án ở nông thôn. Các thành phố, thị xã

và những nơi được quy hoạch làm thành phố, thị xã sẽ không được phân lô bán nền. Muốn để có được tư cách là nguồn cung hàng hóa trên thị trường BDS, cần phải nhờ tới quá trình giải tỏa, đền bù và giải phóng mặt bằng (GPMB), liên quan trực tiếp tới các dự án phát triển ít hay nhiều. Trong xu hướng đang đẩy mạnh CNH-HĐH, việc GPMB đang diễn ra rộng khắp ở nhiều địa phương, nên nguồn cung về đất đai, mặt bằng... là không thiếu. Cho nên, rõ ràng ở đây có vấn đề liên quan trực tiếp tới việc xây dựng và thực hiện hệ thống các chính sách - nhưng chính sách quản lý thị trường, đất đai, BDS; như các chính sách giải tỏa, đền bù là chưa bình thường, chưa hợp lý và chưa đồng bộ.

Nhìn lại, chỉ tính trong vòng hơn 20 năm qua, từ năm 1986 đến nay, nền kinh tế nước ta trải qua ba "cơn sốt" rất lớn trong thị trường BDS. Cơn sốt thứ nhất và cơn sốt thứ hai làm tăng mạnh giá cả đất đai và BDS, cao điểm vào các năm từ 1992-1994. Riêng cơn sốt thứ ba, từ cuối các năm 2001 và 2003 đến nay, không những làm thị trường đất đai và BDS "đóng băng", mà còn làm gia tăng đột biến giá đất đô thị và các địa bàn đang được đô thị hóa; đồng thời cũng làm nảy sinh và tăng lên các hiện tượng tiêu cực và trái ngược nhau - đất đai bị đầu cơ, còn thị trường BDS lại bị "đóng băng"...

Để cắt cơn sốt thứ nhất, Chính phủ ban hành Nghị định 18/CP (với nội dung chính là các pháp nhân chỉ được thuê đất, không được giao hay bán đất) và cắt cơn sốt thứ hai

Nguyễn Quốc Hùng, TS. Viện Kinh tế Việt Nam.

Phạm Văn Minh, TS. Đại học Kinh tế quốc dân, Hà Nội.

bằng Luật Đất đai năm 2003, mà cụ thể nhất là Nghị định 181/CP năm 2004 (với nội dung chính là cấm phân lô bán nền). Các liều thuốc cắt sốt của Chính phủ đều mang lại kết quả ngay tức thì và rất hiệu nghiệm: đất đai giảm giá và giảm sốt ngay, nhưng bệnh "đóng băng" thì vẫn còn, vì chỉ với Luật Đất đai thì không đủ để điều trị căn bệnh trầm kha của thị trường đất đai và BĐS, mà cần có và phải hoàn thiện hệ thống chính sách quản lý thị trường đất đai, BĐS đồng bộ, điều này liên quan đến luật pháp trong nhiều lĩnh vực.

2. Diễn biến của thị trường nhà đất, BĐS

Sự hình thành của thị trường nói chung và thị trường nhà đất và BĐS nói riêng phải có hai yếu tố cung và cầu về nhà đất và BĐS. Vậy thì cung và cầu về nhà đất, BĐS ở nước ta ra sao? Cũng như nhiều nước châu Á khác, quá trình hình thành thị trường nhà đất, BĐS ở nước ta có từ rất sớm, gắn với những điều kiện lịch sử của nước ta - từ chế độ phong kiến.

Từ xa xưa, ở nước ta lợi ích và "bổng, lộc" trong xã hội thường vẫn chủ yếu được căn cứ trên số lượng của các đơn vị đất đai (thước, sào, mẫu, miếng, mảnh, thậm chí một quả đồi hay một thôn, làng, nhà cửa và BĐS nói chung ...) cũng như chất lượng của các loại đất đai đó ở các địa phương. Cung và cầu là những khái niệm thông dụng trong một nền kinh tế và đang được sử dụng phổ biến trong nền kinh tế thị trường. Trong quá trình chuyển sang

nền kinh tế thị trường, dần dần khái niệm và các thước đo giá trị của tiền tệ ở nước ta đã trở nên phổ biến và thông dụng hơn. Trong xã hội hiện nay đã và đang dịch chuyển giá trị của lợi ích và các loại "bổng, lộc"... từ tiền, vàng, ngoại tệ thành đất đai, nhà cửa, BĐS và ngược lại, đất đai, nhà cửa, BĐS cũng lại được trao đổi với tiền, vàng, ngoại tệ ... Như vậy, nhiều khi các thước đo giá trị tiền và vàng vẫn được so sánh và đánh giá cân bằng với giá trị của đất đai, hay nhà và BĐS ...

Vậy thực chất là thị trường đất đai và BĐS nói chung ở nước ta hiện nay có bị "đóng băng" không, hay chỉ là sự đình trệ nhất thời trong *sự vận động của các hình thức giá trị và lợi ích* trong thị trường này, thể hiện một giai đoạn "ngắc ngứ" trong quá trình chuyển đổi của các thước đo về giá trị và lợi ích khi nền kinh tế chuyển sang phát triển theo cơ chế thị trường, mà các biện pháp, chính sách kinh tế hiện nay chưa đủ độ để hóa giải? Các doanh nghiệp kinh doanh BĐS vẫn rất bức xúc vì sự trầm lắng ("đóng băng") của thị trường này ở nước ta (như tình trạng không chuyển nhượng được dự án, vốn thì bị chôn quá lâu không luân chuyển được và bất cập, ị ạch trong việc triển khai chương trình nhà ở cho người thu nhập thấp...). Hiện nay giới đầu tư BĐS trong nước và nước ngoài đều quan tâm đến các khía cạnh vĩ mô của nền kinh tế, và đều khẳng định thị trường BĐS của Việt Nam còn rất non trẻ và chỉ mới ở giai đoạn đầu của sự phát triển.

"Đóng băng" là ý kiến phổ biến khi đề cập đến thị trường BĐS ở Việt Nam hiện nay. Thế nhưng, trong con mắt của ông Peter Dinning, Giám đốc phụ trách kinh doanh BĐS của Công ty Quản lý quỹ VinaCapital, thị trường BĐS Việt Nam vẫn đang phát triển, không hề bị đóng băng. Ông Peter Dinning cho rằng: "*Tôi không nghĩ thị trường BĐS đóng băng. Nếu hai ba năm trước, các nhà đầu tư chỉ việc quy hoạch, xây nhà và bán, có nhiều người mua. Nhưng bây giờ không phải cứ xây lên là bán được.*" Nhận thức, sở thích của người tiêu dùng trong việc mua nhà hay căn hộ nay đã trở nên sành điệu và khôn ngoan hơn, người tiêu dùng (người mua nhà, đất đai và BĐS) hiểu rõ hơn và điều kiện chọn lọc hơn về món hàng mà họ bỏ rất nhiều tiền ra để có được...

Trước đây, người mua nhà không có điều kiện để so sánh một căn hộ thế nào là tốt, thế nào là cao cấp, là đảm bảo chất lượng, là thuận tiện... vì hầu hết các dự án vào lúc mà người ta đặt cọc để mua đều chưa được xây dựng, đang còn nằm trên giấy. Hiện nay các chủ đầu tư BĐS phải làm marketing và xây dựng những căn hộ mẫu... để người mua có thể nhìn thấy, sờ thấy, được đánh giá nó, bàn bạc, thích hay không thích nó... trước khi quyết định mua. Mặt khác, nhu cầu về tất cả các loại nhà, căn hộ (từ thấp, trung bình, đến cao cấp ở Việt Nam) đều đang cao và thậm chí rất cao, chứ không phải người dân không có nhu cầu mua nhà. Mỗi loại hình BĐS có một thị trường riêng với nhu cầu nhất định và nhu cầu này đang ngày một tăng, song thị trường lại chưa được mở rộng.

3. Thực trạng về thị trường đất đai và BĐS

Về tổng thể, trong nền kinh tế thị trường, thị trường BĐS bao gồm ba loại: (1). Thị trường mua bán chuyển dịch; (2). Thị trường cho thuê và (3). Thị trường thế chấp. Song nếu xét riêng về tính chất, thì thị trường BĐS lại được phân chia thành hai cấp độ: (1). Thị trường sơ cấp và (2). Thị trường thứ cấp. Thị trường sơ cấp được tạo ra do có nhu cầu về đất đai để làm nhà ở, đất đai để canh tác, hay làm trang trại và đất đai để xây dựng khu công nghiệp, văn phòng, khách sạn... trong quá trình xây dựng mới các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội và kiến trúc (như: chỉnh trang đô thị, xây dựng nhà ở, xây dựng các khu đô thị mới, khu công nghiệp, văn phòng cho thuê, khách sạn...). Còn thị trường thứ cấp lại được hình thành trong quá trình giao dịch BĐS (bao gồm các hoạt động như: mua bán, cho thuê, cầm cố, chuyển nhượng, thế chấp...). Hai loại thị trường này có mối quan hệ tác động qua lại rất chặt chẽ, tuy có cơ chế hoạt động và biểu hiện rất khác nhau.

Qua một số kết quả điều tra, khảo sát thực tế, có thể thấy hiện tượng "đóng băng"

thị trường BĐS hiện nay chỉ diễn ra ở thị trường thứ cấp, trong đó chủ yếu là ở thị trường mua bán chuyển nhượng BĐS. Còn tính chất "đóng băng" của thị trường sơ cấp tuy có, nhưng lại ở dạng khác: là do người có đất và BĐS kéo dài (có hay thậm chí vô thời hạn) tình trạng bán thành phẩm. Tức là người có đất và BĐS đang đầu cơ, ghìm và nâng giá bán, hy vọng sẽ có thành phẩm hoàn toàn là sẽ bán đất được giá cao hơn, thu được nhiều tiền hơn... Còn các dự án thì chiếm giữ đất, nhưng không đầu tư hạ tầng theo quy hoạch hoặc đầu tư dang dở do thiếu vốn, đất đai, nên nhà và BĐS. Người mua thì tiếp tục bỏ hoang đất đai do chưa có nhu cầu ngay, hoặc không có nhu cầu xây dựng nhà... nên hiện tượng "đóng băng" trong thị trường này tuy có, nhưng không nhiều.

Trên thực tế hiện tượng đình trệ (hay "đóng băng") trong vận động của thị trường BĐS hiện nay không phải diễn ra chủ yếu ở trong thị trường sơ cấp mà cần phải nghĩ tới sự đình trệ của thị trường nhà đất và BĐS hiện nay có nguyên nhân sâu xa từ việc chuyển dịch giá trị lợi ích trong xã hội, coi đất đai, nhà cửa, BĐS như một thứ lợi ích, thậm chí như một thứ "bông và lộc" đặc biệt, đang được các "chủ đất" ghìm giá, giữ và để dành đất - chưa muốn bán (hoặc không thể bán) với giá đất và BĐS cao theo mong muốn.

Có thể nói, sự "đóng băng" trong thị trường thứ cấp là những hành vi đầu cơ, trục lợi của những "chủ đất", trong điều kiện của kinh tế thị trường và có thể xử lý dễ dàng các hành vi trên bằng các biện pháp kinh tế, tài chính - như các công cụ thuế, giá, hoặc các hình thức khác nhau trong thị trường chứng khoán (như buộc phải ký quỹ sử dụng đất đai, hoặc xem đất đai, BĐS như các cổ phần, với giá trị cổ tức thông thường, hay tăng cao thuế, đất đai, BĐS khi chưa (hoặc chậm) được sử dụng...). Cuộc sống cũng đang biểu hiện sinh động những động thái của cơ chế thị trường còn non trẻ trong

thị trường đất đai và BĐS - những tranh chấp về đất, về các thủ tục xác định về các quyền quản lý, sử dụng và sở hữu...

Bên cạnh trạng thái vô tổ chức của thị trường đất đai và BĐS..., là sự thiếu chuyên nghiệp và thiếu nhất quán của hệ thống quản lý nhà nước cũng tạo ra và góp phần làm tăng thêm nhiều bất an, lo ngại đối với cả các nhà đầu tư lẫn người dân khi tham gia vào thị trường BĐS. Việc mua bán mang tính tranh chấp, chụp giựt, đầu cơ kiếm lời ... trong thời gian qua là biểu hiện rõ nét nhất. Trong khi đó, thị trường tài chính còn quá sơ khai, tài trợ của các tổ chức tín dụng không đủ đáp ứng cũng đã góp phần làm thị trường BĐS ngày càng bế tắc.

• Một số dạng tranh chấp đất đai phổ biến đã xảy ra

1- Tranh chấp về quyền sử dụng đất có liên quan đến tranh chấp về địa giới hành chính. Loại tranh chấp này thường xảy ra giữa người ở hai tỉnh, hai huyện, hai xã bên cạnh, giáp nhau, ở những nơi có vị trí quan trọng trong việc phát triển kinh tế, văn hóa, những vị trí dọc theo triển sông lớn, những vùng có địa giới không rõ ràng nhưng là vị trí quan trọng, những nơi có nguồn lâm, thổ sản quý. Cùng với việc chia tách các đơn vị hành chính tỉnh, huyện, xã thì tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính tương đối nhiều.

2- Tranh chấp đòi lại tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất: thực chất đây là dạng tranh chấp đòi lại đất, đòi lại tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc trước đây thuộc quyền sở hữu của họ hoặc người thân của họ mà do nhiều nguyên nhân khác nhau họ không còn quản lý, sử dụng nữa, bây giờ những người này đòi lại dẫn đến tranh chấp. Trong dạng tranh chấp này có các loại sau:

+ Đòi lại đất, tài sản của họ, của người thân trong các giai đoạn khác nhau trước đây qua các cuộc điều chỉnh đã chia, cấp cho người khác: sau cải cách ruộng đất, nông nghiệp, nông thôn bước vào thời kỳ hợp tác hóa nông nghiệp. Đặc biệt từ năm 1958, phong trào hợp tác hóa nông nghiệp theo mô hình sản xuất tập thể, quản lý tập trung. Đến khi thực hiện Nghị quyết T.Ư 10/T.Ư (khoản

10) năm 1988, đất đai được phân chia đến hộ gia đình, cá nhân để sản xuất.

Do việc phân chia đất đai không hợp lý: như chia đất sản xuất cho những người không phải là nông dân để rồi những người này đem bán, cho thuê, hay cho người khác sử dụng, trong khi đó nông dân thực sự nhưng lại không có đất sản xuất; một số hộ trước khi vào tập đoàn, hợp tác xã có đất, đến khi giải thể họ không có đất để canh tác. Một số hộ thực hiện chính sách "nhường cơm sẻ áo" của Nhà nước trong những năm 1981-1986 đã nhường đất cho những người khác sử dụng, nay đòi lại... Ở miền Nam, Nhà nước thực hiện chính sách cải tạo công thương nghiệp, quốc hữu hóa đất đai, nhà cửa, tư liệu sản xuất của địa chủ, tư bản và tay sai chế độ cũ hoặc giao nhà cửa, đất đai cho người khác sử dụng, đến nay do có sự hiểu lầm về chính sách họ cũng đòi lại những người đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, một số người bỏ đi nơi khác ở, ra nước ngoài sinh sống cũng trở về đòi lại đất đai, tài sản trước đây của họ đã được giao cho người khác quản lý, sử dụng. Dạng tranh chấp này cần có sự nhất quán trong xử lý của hệ thống quản lý nhà nước.

+ Tranh chấp giữa những người làm nghề thủ công, nay thất nghiệp trở về đòi lại ruộng của những người làm nông nghiệp: những người làm nghề thủ công trước đây đã được phân ruộng để sản xuất, để ở, sau đó họ không sản xuất nông nghiệp nữa hoặc chuyển đi nơi khác để làm nghề, đến nay họ trở về đòi lại đất để sản xuất, làm nhà hay để ở.

+ Tranh chấp đòi lại đất, tài sản của nhà thờ, các dòng tu, chùa chiền, miếu mạo, nhà thờ họ. Dạng tranh chấp này thường xảy ra như sau: trước đây do hoàn cảnh lịch sử, chính quyền địa phương đã mượn đất của các cơ sở nói trên để sử dụng hoặc tịch thu một số cơ sở để làm trụ sở cơ quan, trường học..., đến nay các cơ sở đó đòi lại, dẫn đến khiếu kiện.

Hơn nữa, trong những trường hợp nói trên, một số người được các nhà thờ, dòng tu, chùa chiền, nhà thờ họ... cho đất để ở, họ đã xây dựng nhà kiên cố, hoặc lấn chiếm thêm đất của các cơ sở nói trên, dẫn đến việc các cơ sở này đòi lại đất, nhà.

+ Tranh chấp đòi lại nhà, đất cho mượn, cho thuê: dạng tranh chấp này phát sinh do việc một bên cho bên kia mượn đất, thuê đất, cho ở nhờ. Có

vụ cho mượn, thuê gắn đây, có vụ cho mượn, thuê cách đây vài chục năm (nhất là ở các địa phương phía Nam). Trong nhiều trường hợp không làm hợp đồng, chỉ giao kết bằng miệng dẫn đến khi bên cho mượn, cho thuê, cho ở nhờ hoặc là hết hạn hợp đồng, hoặc đòi lại, bên mượn, thuê, ở nhờ đã xây dựng nhà kiên cố, một số có tên trong sổ địa chính hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) thì việc tranh chấp này càng trở nên phức tạp, dẫn đến việc công dân khiếu kiện lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

3- Tranh chấp QSDĐ, tài sản gắn liền với QSDĐ khi vợ chồng ly hôn: đây là trường hợp tranh chấp đất hoặc tài sản gắn liền với QSDĐ. Đất tranh chấp có thể là đất nông nghiệp, lâm nghiệp hoặc đất để ở; có thể là giữa vợ chồng với nhau hoặc giữa một bên ly hôn với hộ gia đình vợ hoặc chồng, hoặc có thể xảy ra khi bố mẹ cho con đất, đến khi con ly hôn thì cha mẹ đòi lại...

4- Tranh chấp về quyền thừa kế QSDĐ, tài sản gắn liền với QSDĐ: đây là dạng tranh chấp do người có QSDĐ, tài sản gắn liền với đất, chết mà không để lại di chúc, hoặc để lại di chúc không phù hợp quy định của pháp luật và những người hưởng thừa kế không thỏa thuận được với nhau về phân chia thừa kế hoặc thiếu hiểu biết pháp luật dẫn đến tranh chấp.

5- Tranh chấp giữa những người sử dụng với nhau về ranh giới giữa các vùng đất được phép sử dụng và quản lý: đây là tranh chấp về ranh giới. Loại tranh chấp này thường do một bên tự ý thay đổi ranh giới hoặc hai bên không xác định, thỏa thuận được với nhau về ranh giới, một số trường hợp chiếm luôn diện tích đất của người khác. Những trường hợp tranh chấp này xảy ra thường do ranh giới đất giữa những người sử dụng đất liền kề không rõ ràng, đất này thường sang nhượng nhiều lần.

6- Ngoài ra, việc tranh chấp ranh giới xảy ra nhiều khi do lỗi của chính các cơ quan quản lý nhà nước. Đó là khi cấp đất, cơ quan cấp đất có ghi diện tích, nhưng không đo đạc cụ thể khi giao đất, chỉ căn cứ vào giấy cấp đất và đơn kê khai diện tích của đương sự. Sau này khi đương sự đo lại thấy diện tích đất ít hơn so với quyết định cấp đất cũng như giấy chứng nhận QSDĐ, hoặc khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ có phần

diện tích chồng lên nhau. Do đó cũng gây nên tranh chấp giữa các hộ liền kề nhau. Khi giải quyết tranh chấp, các cơ quan có thẩm quyền phải xác định phần đất tranh chấp đó là thuộc quyền sử dụng của ai.

7- Tranh chấp giữa đồng bào di xây dựng vùng kinh tế mới với đồng bào dân cư, dân tộc sở tại: đây là dạng tranh chấp thường xảy ra ở vùng Tây Nguyên, Tây Bắc. Việc di dân, đặc biệt là di dân tự do khi đến nơi ở mới không phải lúc nào chính quyền sở tại cũng cấp đất cho người dân di cư, dẫn đến việc người mới đến phá rừng, lấn chiếm, khai thác các TNTN, đất đai, dẫn đến tranh chấp với đồng bào dân tộc sở tại.

8- Tranh chấp giữa các nông trường, lâm trường và các tổ chức sử dụng đất khác với nhân dân địa phương: do cơ chế trước đây nên dẫn đến tình trạng các nông trường, lâm trường, các đơn vị quân đội bao chiếm một lượng lớn đất đai, không sử dụng hết để đất bỏ hoang hoặc cho người dân sử dụng theo hình thức phát canh, thu tô. Mặt khác, nhiều nông trường, lâm trường, các đơn vị quân đội quản lý đất đai lỏng lẻo dẫn đến tình trạng cán bộ và người dân chiếm đất để sử dụng. Do đó cũng dẫn đến tranh chấp đất đai.

• *Thiếu công cụ kinh tế, tài chính để điều tiết thị trường*

Rõ ràng đây là những thể hiện sự “chập chững” của trình độ quản lý hành chính, và cả trong quá trình điều hành, quản lý thị trường đất đai, BĐS. Khi bước vào nền kinh tế thị trường, nước ta đang bộc lộ ra những khiếm khuyết và yếu kém về hệ thống quản lý kinh tế nói chung, cũng như trong quản lý của các doanh nghiệp, quản lý cộng đồng và cả năng lực quản lý của các hộ dân cư đối với tài sản. Thể hiện rõ nhất trong quản lý, điều hành thị trường đất đai, BĐS, mà cái thiếu nhất là các công cụ kinh tế tài chính để điều tiết thị trường.

Trong nhiều năm qua, quản lý, sử dụng và kinh doanh đất đai, BĐS ở nước ta nói chung thiếu nhất quán và thiếu công cụ điều tiết đã tạo ra việc được hưởng lợi nhuận siêu ngạch, nên đã thu hút quá nhiều pháp nhân và nhất là cá nhân đầu cơ hay đầu tư

vào các dự án nhà ở tại hầu hết các đô thị. Sự bùng nổ dự án bất chấp nhu cầu thực tế của thị trường, thu hút một lượng rất lớn nguồn vốn đầu tư (hàng chục ngàn tỷ đồng) của xã hội vào đất đai, nhưng phần lớn mới tạo ra các "bán thành phẩm" cho BĐS. Các luật liên quan hiện hành đến thuế chuyển mục đích sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất... hiện nay không đủ để điều tiết lợi nhuận siêu ngạch và thiếu luật pháp để hạn chế đầu cơ đất, nhất là các công cụ kinh tế tài chính để quản lý và điều tiết thị trường BĐS.

Các công trình đầu tư cơ sở hạ tầng (kỹ thuật và xã hội) của Nhà nước cũng đã góp phần đáng kể, làm tăng giá trị sử dụng đất đai và BĐS lớn hơn rất nhiều so với trước, đôi khi gấp tới hàng chục lần giá cũ (trước khi đầu tư). Song do thiếu chính sách để điều tiết (như thuế, giá...) để vừa tạo nguồn thu cho ngân sách, vừa tạo ra công bằng xã hội, nên chính Nhà nước lại hầu như không thu được lợi nhuận gì cả, kể cả lợi nhuận siêu ngạch tăng lên, nhờ có được từ "địa tô cấp sai", do tăng đầu tư cơ sở hạ tầng làm tăng giá trị sử dụng đất và BĐS.

Chính những người đầu cơ đất đai và BĐS nói chung hiện đang ráo riết săn lùng các thông tin về quy hoạch, nhất là quy hoạch giao thông, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị... là nhằm tìm kiếm lợi nhuận siêu ngạch rất lớn từ các khoản lãi, hiện diện của loại "địa tô cấp sai"... do chính Nhà nước bỏ vốn đầu tư, tạo ra các cơ sở hạ tầng, như đường sá, điện nước, bệnh viện.... Bỏ vốn đầu tư, nhưng không thu được lợi nhuận đầu tư, là một khiếm khuyết và yếu kém rất lớn trong hoạch định, xây dựng chính sách và về các công cụ tài chính điều tiết vĩ mô trong quản lý thị trường BĐS của Nhà nước ...

Giá nhà đất quá cao, thậm chí là giá ảo của thị trường BĐS là những dấu hiệu đầu tiên, bên ngoài, dễ nhận thấy, đang làm cho thị trường BĐS bị "đóng băng". Giá vàng

tiếp tục tăng cao, tuy không là nguyên nhân trực tiếp đẩy giá lên và "đóng băng" thị trường đất đai và BĐS, nhưng cũng đã góp phần khiến cho thị trường BĐS vốn đang trong tình cảnh "chợ chiều" càng trở nên "lạnh" hơn. Các ngân hàng thương mại cũng liên tục tăng lãi suất tiền gửi, tiền vay, cũng khiến cho thị trường BĐS càng thêm "điều hiu" hơn. Từ những biểu hiện đó, sức mua của những người có nhu cầu mua nhà thật và cả những nhà đầu tư thật đang bị chững lại, còn những người đầu cơ đất đai và BĐS cũng thấp thỏm, hoang mang và phải dừng lại nghe ngóng, chính vì vậy thị trường giao dịch BĐS càng trở nên vắng lặng và "đóng băng". Đi sâu phân tích thì có nhiều nguyên nhân gây nên tình trạng này.

Nguyên nhân đẩy giá đất, BĐS lên cao và hướng khắc phục:

Trước hết, trong cơ cấu giá BĐS gồm hai phần: giá đất và các chi phí hình thành nên giá đất; giá công trình xây dựng. Đô thị hóa đã đẩy giá đất và các chi phí hình thành nên giá đất trong thời gian qua, gây ra những biến động quá lớn xuất phát từ chính cơ chế chính sách thiếu nhất quán của Nhà nước. Lấy thí dụ cụ thể nhất là việc đền bù giải phóng mặt bằng: bình quân chi phí đền bù giải phóng mặt bằng theo nguyên tắc phải thoả thuận với dân, hiện nay theo quy định của Luật Đất đai chi phí đền bù cao hơn tới 10 lần so với trước kia, đó là chưa kể đến các chi phí không nằm trong quy định - như phải hỗ trợ cho địa phương để giải phóng mặt bằng nhanh hơn. Rồi chi phí chuyển quyền sử dụng đất hay nói cách khác là giá đất theo quy định mới đã được đưa lên sát với giá thị trường, chưa kể đến việc phải qua đấu thầu cạnh tranh nên giá đất còn tiếp tục tăng. Như vậy, riêng về giá đất đã bị tăng cao mà nguyên nhân không phải do doanh nghiệp mà do "cơ chế". Chính cơ chế và chính sách quản lý địa ốc còn có quá nhiều bất cập là nguyên nhân chủ yếu dẫn tới sự "đóng băng" dài dài của thị trường BĐS.

Còn có một nguyên nhân quan trọng nữa làm tăng giá đất là do những quy định riêng của từng địa phương, tỉnh, thành phố yêu cầu các chủ đầu tư là các doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải đóng góp; thí dụ: ở Hà Nội theo Thông tư 123/UB, thì 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.

Một số tỉnh, thành phố khác cũng đều có các quy định tương tự nhưng ở những mức độ khác nhau. 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, đã khiến cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải tính vào chi phí, khiến giá “leo thang” và thị trường BĐS “đóng băng”.

Nhiều doanh nghiệp kinh doanh BĐS cho rằng việc tăng giá đền bù cho dân để khuyến khích công tác giải phóng mặt bằng và đỡ thiệt thòi cho người dân là hợp lý nhưng vẫn cần có sự điều chỉnh của Nhà nước, không nên “thả” theo kiểu buộc chủ đầu tư phải thoả thuận với dân vì “biết thoả thuận thế nào cho vừa với mọi trường hợp khác nhau?”.

Vậy có nên giảm giá để tăng sức hấp dẫn của thị trường BĐS?

Các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cho rằng, giá xây dựng thì đã có đơn giá Nhà nước định và doanh nghiệp không thể tự ý đẩy giá nhà lên cao hay xuống thấp, mặc dù trong thời gian qua, những biến động trong giá nguyên vật liệu như giá dầu hỏa, giá thép, giá nhựa... đã gây ảnh hưởng không nhỏ tới hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp. Đó là chưa kể đến các chi phí không tính được do tệ quan liêu giấy tờ, tham nhũng... mà bất cứ dự án nào cũng phải chấp nhận. Chính vì vậy, một dự án BĐS dù to, dù bé, nếu tính thời gian xong được thủ tục hành chính cơ bản để bắt tay triển khai, tối thiểu cũng phải mất ít nhất là một năm. Với thời gian chuẩn bị dự án kéo dài như vậy, phần lãi vay của dự án cũng là chi phí không nhỏ.

Hiện nay, theo quy định mới của Nghị định 16 của Nhà nước, các thủ tục hành chính của dự án lại tăng thêm kèm theo là các chi phí; thí dụ: thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở khi làm dự án, mặc dù đã được phê duyệt về quy hoạch, kiến trúc nhưng vẫn phải làm thêm bước thiết kế cơ sở và thẩm định với chi phí lên đến hàng tỷ đồng và tốn kém thêm thời gian. Nhiều địa phương đang tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thêm nguồn thu cho ngân sách và sẽ không còn phương thức “giao dự án” như trước. Đây có lẽ là một phương thức đúng, bình đẳng cho các doanh nghiệp nhưng cần sớm có quy chế và phân loại về đấu thầu đất để làm dự án dành cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS với quy mô phải từ 1ha trở lên (hiện loại này chưa có quy chế đấu thầu). Đấu thầu đất mảnh nhỏ dành cho doanh nghiệp hoặc cá thể có nhu cầu sử dụng hoặc kinh doanh trực tiếp. Nên chăng, các diện tích đất khi đưa ra đấu thầu cần có quy hoạch và hạ tầng hoàn chỉnh để nhà đầu tư không phải “chạy”. Nguyên nhân này cũng góp phần làm cho thị trường nhà đất, BĐS bị chững lại và “đóng băng” như hiện nay.

Nhiều doanh nghiệp kinh doanh BĐS cho rằng, với các quy định của các địa phương, nên chăng Chính phủ cần có sự chỉ đạo thống nhất theo hướng điều chỉnh giảm để làm tăng thêm sức hấp dẫn của thị trường BĐS và góp phần làm giảm sốt giá. Đối với những nhà đầu tư BĐS nước ngoài vào Việt Nam, chỉ nên thuê họ làm tư vấn và quy hoạch, thiết kế, nên để các nhà đầu tư Việt Nam thực hiện dự án, hoặc liên doanh thực hiện dự án.

Rõ ràng, việc có các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường BĐS đã làm cho thị trường thêm màu sắc, hấp dẫn; thí dụ: dự án Golden Westlake của Hà Việt Tungshing với cách kinh doanh riêng đã dưng cảm đưa ra phương thức kinh doanh BĐS của mình với giá khá cao mặc dù thị trường đang bị dư luận đánh giá là “đóng

bằng". Thế nhưng, cũng có những dự án BĐS được giao cả mấy trăm ha đất cho đối tác nước ngoài kinh doanh trong khi các doanh nghiệp Việt Nam để có được mười ha cũng phải mất vài năm trời chạy "các cửa"!

Rõ ràng kinh doanh BĐS có một tầm ảnh hưởng quan trọng tới nền kinh tế, nhưng đồng thời cũng có tác động quan trọng tới bộ mặt đô thị và đời sống người dân, vì vậy rất cần có những chủ trương, chính sách đúng, trước hết là ở tầm vĩ mô trong công tác điều hành, quản lý.

Thứ hai là, thiếu "kênh dẫn", liên thông giữa thị trường BĐS với thị trường vốn.

Chúng ta đều biết, kinh doanh BĐS là lĩnh vực kinh doanh mà nhà đầu tư biết kinh doanh chủ yếu không bằng tiền của mình, mà dựa vào tiền vốn của người khác. Nhưng trong kinh tế thị trường, pháp luật quy định cho những nhà đầu tư muốn kinh doanh bằng tiền người khác rất chặt chẽ để hạn chế rủi ro và tránh lừa đảo. Nhà đầu tư BĐS bằng "cái đầu" của mình, tính toán, xây dựng những dự án mang tính khả thi cao, mang lại nhiều lợi nhuận. Họ kiếm nguồn tài trợ từ các định chế đầu tư, tổ chức tín dụng khác nhau và các nhà đầu tư riêng rẽ thông qua các công cụ đầu tư của thị trường vốn, hoặc thậm chí vay nóng với lãi suất rất cao. Do đó, trong lĩnh vực đầu tư này, nhất định phải có yếu tố công khai, minh bạch, chịu sự giám sát chặt chẽ của các cơ quan quản lý nhà nước, của pháp luật và của chính người tài trợ hoặc góp vốn đầu tư.

Để lành mạnh hóa thị trường BĐS cần phát triển thị trường vốn, cho phép, thậm chí khuyến khích, tăng cường tự do trao đổi, mua bán đất đai, BĐS và chủ động tạo các "kênh dẫn" khác nhau liên thông giữa thị trường vốn với thị trường BĐS. Như vậy, để giải quyết vấn đề các "con sốt" trong thị trường BĐS, không thể chỉ riêng bằng Luật Đất đai và cũng không chủ yếu chỉ bằng Luật Đất đai.

4. Những giải pháp nhằm phát triển thị trường nhà đất, BĐS lành mạnh

a- Khuyến khích phát triển thị trường cho thuê và thế chấp

Nếu căn cứ vào tổng sản phẩm nội địa GDP/người của nước ta so với các nước trong khu vực, thì giá cho thuê nhà các loại ở các đô thị lớn của nước ta như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh còn rất cao. Đây là yếu tố bất lợi để phát triển kinh tế. Muốn giảm giá thuê để phát triển thị trường cho thuê cần phải giảm chi phí đầu vào, trước hết là giá đất và có thể được ưu đãi hơn trong chính sách thuế. Các chính sách tài chính và tín dụng đều hướng vào mục tiêu tạo sự hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư vào thị trường cho thuê, và nhờ đó thị trường sẽ kéo giá thuê tiếp cận với mặt bằng chung của nền kinh tế; hướng các nhà đầu tư chuyển từ thị trường mua bán sang thị trường cho thuê.

Thị trường thế chấp là thị trường quan trọng để chuyển từ "vốn chết" BĐS sang "vốn sống" hoạt động trong thị trường tín dụng. Để phát triển thị trường này, trước hết nên rà soát lại tất cả quy trình thủ tục liên quan đến thế chấp BĐS, từ giai đoạn thế chấp đến giai đoạn phát mãi BĐS (nếu người vay nợ có tài sản thế chấp không có khả năng thanh toán) mà hiện nay còn rất phức tạp, làm nản lòng nhiều tổ chức tín dụng. Phải chăng cho áp dụng một hình thức hối phiếu có bảo đảm bằng BĐS nhằm tạo thanh khoản cho ngân hàng khi nhận thế chấp BĐS. Hối phiếu có giá trị để đòi nợ khi đáo hạn và ngân hàng có thể chiết khấu và giao dịch trên thị trường tiền tệ, tạo ra "kênh dẫn", liên thông giữa thị trường BĐS với thị trường vốn.

Đây là loại hình "kênh dẫn" thị trường vốn, liên thông với thị trường BĐS qua hối phiếu được bảo đảm bằng chính BĐS nên chất lượng bảo đảm cao, tính rủi ro thấp và có thể sẽ trở thành một trong những công cụ rất đáng tin cậy của thị trường

tiền tệ và chứng khoán, đây cũng là cách quản lý thích hợp trong điều kiện của nước ta hiện nay, khai thông giao dịch và quan hệ giữa thị trường BDS với thị trường vốn.

b- Sử dụng các công cụ kinh tế tài chính (thuế và phí) để điều tiết thị trường

Việc Luật Đất đai và các nghị định của Chính phủ có hiệu lực đã tạo ra khung pháp lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường BDS phát triển tích cực hơn trong thời gian tới. Việc thu hẹp diện tích đất Nhà nước trực tiếp thu hồi giao cho nhà đầu tư đã tạo cơ hội cho người nhận đất và người giao đất trực tiếp thỏa thuận giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê đất, trên cơ sở khung giá đất vừa được ban hành đã tạo ra một kênh mạnh của thị trường BDS. Quy định mới cũng cho phép đa dạng hóa các hình thức đầu tư của doanh nghiệp bằng cách để người dân có thể kinh doanh và liên doanh bằng chính mảnh đất của mình.

Tuy nhiên, để thị trường BDS thật sự đi đúng hướng, thật sự thành kênh huy động vốn hiệu quả của doanh nghiệp, theo các nhà quản lý, trước mắt phải tăng cường phát triển thị trường BDS chính thức, dựa trên cơ sở hàng hóa BDS có đủ điều kiện pháp lý ngày càng tăng và các công cụ kinh tế tài chính (thuế và phí là chính) để điều tiết thị trường.

Muốn làm được điều này thì cần thiết phải thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là cơ sở quan trọng để quản lý đất đai và cũng được xem là biện pháp lâu dài để có thể làm lành mạnh hóa thị trường BDS. Hiện nay có đến 70% giao dịch BDS là giao dịch ngầm. Nói cách khác là người dân tự giao dịch với nhau mà không thông qua Nhà nước, cho dù người dân vẫn biết việc giao dịch ngầm là bất hợp pháp, vì pháp luật chỉ cho phép cá nhân, hộ gia đình, tổ chức được Nhà nước giao đất mới có quyền chuyển nhượng và quyền mua bán, sử dụng, hay góp cổ phần bằng đất đai.

Thực tế là hiện nay các công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội đang được Nhà nước

đầu tư nhằm chỉnh trang và phát triển đô thị, nâng giá trị sử dụng đất, làm nảy sinh vấn đề sẽ có một số người hưởng lợi (nhờ mới có các công trình hạ tầng) và sẽ có một số người bị thiệt hại một cách vô lý. Tình trạng phát triển các khu dân cư không dựa trên yếu tố thị trường về nhu cầu nhà đất, mà chỉ dựa trên yếu tố đầu cơ nhất thời của người đầu cơ đất, BDS... cạnh tranh nhau dự án tạo áp lực tăng giá đất nông nghiệp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc phát triển các ngành kinh tế khác và chính sách nhà ở cho người dân.

Nhà nước không quản lý ai sẽ xây dựng từng công trình trong cả dự án, mà quản lý việc xây dựng theo quy hoạch, chất lượng các công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội trong dự án, tính đồng bộ của quy trình xây dựng, tiến độ xây dựng và chất lượng chung của cả dự án. Còn nhà đầu tư được giao dự án sẽ tự chủ trong việc thu hút các nhà đầu tư khác tham gia dự án dưới các hình thức khác nhau.

Ngoài ra, để góp phần làm nhất quán và tăng thêm sự "liên thông" giữa hệ thống các thị trường, cũng có thể cho phép mở rộng thị trường chứng khoán và cổ phần đối với các giá trị đất đai và BDS tương ứng. Điều này sẽ vừa góp phần tăng độ dịch chuyển trong lưu thông của đất đai và BDS, khắc phục trạng thái "đóng băng" của thị trường nhà đất và BDS hiện nay, vừa hạn chế được nạn đầu cơ BDS, lại thu hút và tăng thêm giá trị đầu tư trong mọi thành phần xã hội. Đây là phương thức hợp lý để nhanh chóng khai thông giao dịch và quan hệ giữa thị trường đất đai và BDS với thị trường vốn. Theo Luật Đất đai hiện hành (điều 5 khoản 3, điểm C tuy có quy định "Điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại"), nhưng rất tiếc lại chưa được cụ thể hóa, thông qua chính sách, các công cụ kinh tế tài chính (như thuế và phí nhà đất và BDS). Đối với vấn đề này, để chống đầu cơ nền nhà và BDS, nên áp dụng loại thuế lũy tiến đánh vào các chủ dự án hoặc nhà đầu tư riêng rẽ

đầu cơ nền nhà trong các dự án xây dựng theo tiến độ của dự án đã chốt. Còn để chống đầu cơ “ăn theo” tăng lên nhờ các khoản đầu tư cơ sở hạ tầng của Nhà nước (theo kiểu “địa tô tăng”), thì cần phải áp dụng các loại thuế tiến theo vị trí, khoảng cách và quy mô để mới có nhờ được đầu tư, theo quy hoạch hợp lý, được xác định tương xứng với lợi ích kinh phí đã đầu tư. Nếu mức thuế bằng hoặc cao hơn kỳ vọng sinh lời thì đầu cơ đất sẽ hạn chế được hiện tượng đầu cơ BDS. Quy định chặt chẽ như vậy sẽ hạn chế nhà đầu tư kinh doanh BDS nào đó lợi dụng dự báo thị trường đầu ra và lợi nhuận duy động nguồn vốn đầu tư mới có để khởi hành dự án đầu tư và chấm dứt dự án để chạy dự án tràn lan. Việc quản lý quy hoạch sơ cấp phải bắt đầu từ quản lý quy hoạch chi tiết, tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật xã hội; quy định trong quy hoạch kiến trúc, điều kiện xây dựng nhà ở, các biện pháp tài chính để hạn chế yếu tố

đầu cơ cho phép nhà đầu tư chuyển nhượng phân khu chức năng cho các nhà đầu tư thứ cấp để tiếp tục đầu tư các công trình hạ tầng theo quy hoạch chi tiết quy hoạch phân khu chức năng, và cuối cùng là đầu tư thứ cấp có thể chuyển nhượng nhà ở hoặc mặt bằng xây dựng kinh doanh nhà ở, dịch vụ cho người đầu tư kinh doanh. Như vậy, trong một dự án sẽ có nhiều nhà đầu tư, kể cả người mua nhà cuối cùng, nhưng chịu trách nhiệm quản lý toàn bộ dự án từ việc chấp hành quy định xây dựng theo quy hoạch đến tiến độ, lợi nhuận của dự án vẫn do nhà đầu tư đầu tiên chịu trách nhiệm.

hành kịp thời, đồng bộ các quyết định chính sách

ở vị trí hấp dẫn đến đâu, người đầu tư ở dù rất bức bách đến mấy cũng không thể vượt qua quy hoạch kỹ càng và thường quyết định đầu tư mà chấp nhận “co cụm và cấm

chốt” trong nội thành, ngại ra ngoại thành. Lý do đầu tiên là ở ngoại thành chưa có các cơ sở hạ tầng dịch vụ, hầu hết các khu dân cư mới đều thiếu trường học, chợ, bệnh viện, hay nơi trông giữ xe đạp, ô tô, và các kết cấu hạ tầng chưa hoàn chỉnh..., giá lại cao. Các khu đô thị mới và khu dân cư ở An Phú - An Khánh (ngoại thành thành phố Hồ Chí Minh), hay khu Định Công, Linh Đàm (ở ngoại thành Thủ đô Hà Nội)... được gọi là khu dân cư của người giàu, bán với giá 8,4-18,5 triệu đồng/m², trong đó khu A và B đã cất nhà, khu C đã san lấp mặt bằng xong... nhưng các công trình phúc lợi công cộng đều chưa hoàn chỉnh. Mua hay bán gì cũng khó. Không mua, không bán vì còn phải chờ... chính quyền các cấp ban hành các quyết định, chính sách xã hội.

Những người tiêu dùng từng hy vọng thị trường địa ốc sau thời điểm 1-7-2004 sẽ “nóng” trở lại nay đang dần dần thất vọng, vì hàng loạt chính sách liên quan đến nhà đất như giá đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế trước bạ... đều chưa rõ ràng.

Mặc dù việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hay sở hữu (sổ đỏ) là điều kiện quan trọng nhất trong việc bình ổn thị trường BDS, song do thủ tục xin cấp sổ đỏ, sổ hồng còn quá rườm rà, mất nhiều thời gian, và phần nào là sự chậm chạp trong công tác cấp giấy của cơ quan nhà nước, khiến người dân cảm thấy ngán ngại khi muốn đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Mà nếu nhà, đất không có giấy tờ hợp lệ thì làm sao người dân dám giao dịch thông qua cơ quan nhà nước được. Do vậy, cần phải có hệ thống pháp lý, do các cơ quan chuyên trách quản lý đồng bộ thì thị trường nhà đất và BDS ở Việt Nam mới phát triển lành mạnh. Theo TS. Trần Du Lịch (Viện Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh): “Nếu không áp dụng các chính sách và biện pháp đồng bộ từ quản lý quy hoạch, quản lý dự án đầu tư, sử dụng công cụ tài chính... mà chỉ chú trọng vào điều chỉnh bằng Luật Đất đai, thì thị trường BDS sẽ tiếp tục như con ngựa bất kham”.

d- Tăng "kênh dẫn", liên thông giữa thị trường BDS với thị trường vốn

Nhiều ý kiến cho rằng, bên cạnh các yếu tố nêu trên, cần phải phát triển hệ thống loại hình các doanh nghiệp kinh doanh chuyên về thị trường nhà đất và BDS, do Nhà nước quản lý, bao gồm: các doanh nghiệp môi giới, tư vấn, dịch vụ BDS và cả doanh nghiệp cung cấp hệ thống thông tin nhằm công khai các thông tin về quy hoạch, cơ chế chính sách pháp luật và tăng "kênh dẫn", liên thông giữa thị trường BDS với thị trường vốn. Theo ghi nhận từ thực tế thị trường, mặc dù trong thời gian gần đây, có rất nhiều văn bản luật và dưới luật được ban hành, nhưng phần đông những người dân chỉ nắm được thông tin chung chung, đã được các phương tiện thông tin đại chúng

đăng tải nhiều lần, thậm chí có cả mua, bán những thông tin bị xuyên tạc, bóp méo...

Hơn nữa, điều quan trọng là cần phải tăng "kênh dẫn", liên thông giữa thị trường BDS với thị trường vốn. Chẳng hạn có thể cho phép cầm cố BDS thay vì thế chấp vốn (tiền mặt), hoặc theo thói quen tiêu dùng của dân cư có thể "*linh hoạt*" cho phép mở rộng các hình thức thanh toán bằng tiền qua trao đổi giá trị tương đương với vàng, ngoại tệ, thông qua các ngân hàng, kho bạc hoặc các thiết chế tiền tệ trong bộ máy quản lý của Nhà nước. Điều này một mặt giúp cho nhà nước quản lý tốt hơn hoạt động lưu thông tiền tệ, nhưng mặt khác - quan trọng hơn là tạo ra sự liên thông giữa các thị trường, như thị trường BDS với thị trường vốn và các phương tiện trao đổi khác./.