

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM SAU 2 NĂM GIA NHẬP WTO

VĂN THÔNG

Bản báo cáo về đề tài “Đánh giá tác động của việc gia nhập WTO đến thị trường bất động sản (BDS) TP.HCM” vừa được Viện Nghiên cứu phát triển TP.HCM nghiệm thu, cho thấy từ năm 2007 thị trường BDS đã có tác động rất lớn đến nền kinh tế. Đồng thời cũng kềm hãm nền kinh tế nếu không được trị dứt những “chứng bệnh trầm kha”.

Thị trường không cân đối

Hiện nay, trên địa bàn TP.HCM có khoảng 19 nghìn doanh nghiệp (DN) đăng ký kinh doanh BDS. Trong số đó có gần 1 nghìn DN có dự án đầu tư thường xuyên, tuy nhiên, đa số là DN nhỏ, thiếu kinh nghiệm, vốn ít nên chỉ đầu tư những dự án nhỏ lẻ. Từ năm 2003 đến 2008, thành phố đã giao tổng cộng 475 dự án nhà ở với tổng diện tích đất 4.083 ha, trung bình 4,7 DN/ha. Con số này cho thấy quỹ đất cung ứng cho hoạt động của từng DN tham gia kinh doanh BDS là rất nhỏ, nhưng quỹ đất cung cấp cho thị trường sơ cấp lại rất lớn, từ đó tạo ra sự mất cân đối của các đơn vị tham gia kinh doanh, đầu tư BDS. Chủ yếu chỉ là kinh doanh môi giới, tạo ra thặng dư qua giao dịch làm tăng giá nhà, đất, thể hiện qua hoạt động đầu tư các dự án quá chậm nên sản phẩm cung cấp cho thị trường thứ cấp quá ít so với nhu cầu. Đó chính là lý do dẫn đến cơn sốt giá nhà, đất vừa qua. Do đó, thành phố đã ban hành quyết định thu hồi, hủy bỏ quyết định giao đất, cho thuê đất,

chuyển mục đích sử dụng đất 64ha (khoảng 17% diện tích được giao) do triển khai chậm hoặc không triển khai.

Ngoài ra, thị trường BDS chiếm đến 50% vốn đầu tư nước ngoài, cả về số dự án lẫn vốn đầu tư. Cụ thể năm 2007, đã có 24 dự án đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực BDS với vốn đầu tư là 1,5304 tỷ USD, gần gấp 2 lần tổng vốn đầu tư từ năm 2000 đến năm 2006. Sang năm 2008, con số này



tiếp tục tăng lên 45 dự án với tổng vốn đầu tư gần 3 tỷ USD.

Vốn đầu tư FDI đổ vào BĐS đồng nghĩa với nhập siêu tăng cao, bởi các nhà đầu tư phải nhập khẩu vật liệu để triển khai các dự án. Hơn nữa, các dự án BĐS lại không tham gia xuất khẩu nên sẽ gây khó khăn cho việc cân đối ngoại tệ của Việt Nam, khi các nhà đầu tư nước ngoài thu hồi vốn bằng nội tệ nhưng lại chuyển vốn ra nước ngoài bằng ngoại tệ. Theo các chuyên gia, nhà nước chỉ có thể khắc phục điều này bằng cách mở rộng điều kiện cho phép Việt kiều và người nước ngoài mua nhà, đất như người Việt trong nước.

Người mua vì mục đích lợi nhuận nhiều hơn vì nhu cầu

Việc Việt Nam gia nhập WTO đã mang lại cho nền kinh tế nguồn vốn dồi dào, nhờ đó thị trường nhà ở phát triển mạnh. Năm 2007, thành phố có 23 dự án hoàn thành, cung cấp cho thị trường 6.400 căn hộ, thuộc nhiều dự án. Cũng trong năm này, có 26 dự án khởi công với 12 nghìn căn hộ. Đến năm 2008, có 31 dự án hoàn thành, điển hình như Saigon Pearl, Panorama, Hùng Vương Plaza, Phú Mỹ, Garden Plaza 2, Hoàng Anh Gia Lai 2; đến năm 2010 dự kiến có tiếp 40 dự án hoàn thành, mang lại thêm cho thị trường hàng chục nghìn căn hộ cao cấp khác.

Giải thích việc các căn hộ cao cấp trong thời gian qua thu hút nhiều khách hàng, báo cáo nói

trên cho rằng, đó là do hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư thứ cấp hơn là nhu cầu an cư, vì lợi nhuận đầu tư vào lĩnh vực này quá lớn. Cụ thể là dự báo cho năm 2009, mặc dù gặp khó khăn từ đầu năm 2008 đến nay, nhưng rất nhiều nhà đầu tư vẫn "trụ" được với thị trường, có thể giải thích rằng nhà đầu tư BĐS đã thu được nhiều lợi nhuận từ "cơn sốt" giá nhà, đất vào năm 2007. Nhận định trên cũng được minh chứng qua việc số người đăng ký mua nhà dự án luôn vượt rất xa số lượng căn hộ bán ra của dự án, tạo ra sự đội giá rất khó hiểu của loại sản phẩm này trên thị trường. Hay nói cách khác: Mặt bằng giá căn hộ cao cấp hiện nay ở TP.HCM là giá của đầu cơ, không phải là giá của nhu cầu sử dụng. Cảnh tượng xếp hàng đăng ký mua căn hộ của dự án The Vista, Sky Garden 3, River View, Phú Hoàng Anh... ở TP.HCM là minh chứng cho quan hệ cung-cầu bất thường này.

Toa thuốc chưa đúng bệnh?

Tuy nhiên, thị trường BĐS trong năm 2009 sẽ đối mặt với nhiều thách thức. Đó là một số dự án có vốn đầu tư lớn của các nhà đầu tư nước ngoài sẽ bị đình đốn, các dự án cao ốc văn phòng sẽ chậm được đầu tư do mặt hàng này không còn ăn khách như trước đây. Gần đây, UBND TP.HCM lại có chủ trương chỉ giao đất để đầu tư các dự án có quy mô lớn, điều này tạo nên khó khăn lớn cho đa số các nhà đầu tư trong nước vì phải cạnh tranh với nhiều nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực lớn về vốn. Trong khi đó, ngân hàng lại thắt chặt việc cho vay vốn dài hạn đối với các dự án kinh doanh BĐS. Bên cạnh đó là chương trình nhà ở giá thấp với nhiều dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho người có thu nhập thấp đang được triển khai sẽ tác động tích cực khiến thị trường BĐS giảm giá mạnh hơn nữa so với hiện nay.

Do đó, theo các chuyên gia, nếu những căn bệnh mất cân đối nói trên tạo ra sự bất ổn của thị trường BĐS trong thời gian qua thì những giải pháp của thành phố và ngân hàng đang áp dụng, đồng thời tác động của nền kinh tế thế giới và chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp sẽ ổn định thị trường BĐS ở mặt bằng giá mới, thấp hơn hiện nay. Điều này cho thấy có vẻ thị trường đã tìm được đúng toa thuốc. Nhưng nếu mong đợi một tác động để kích cho thị trường "nóng" lại như các nhà đầu tư mong muốn thì toa thuốc này sẽ không đáp ứng mong đợi đó ■

