

MỤC TIÊU ỔN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - CÒN NHIỀU KHÓ KHĂN

Kim Anh



Từ đầu năm 2010 đến nay trên thị trường tài chính, tiền tệ có nhiều biến động trái chiều, các kênh đầu tư đang thay đổi: lãi suất huy động tăng hơn cuối năm 2009 khi gói hỗ trợ lãi suất ngắn hạn chấm dứt, ngược với định hướng lãi suất của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước (NHNN), thị trường chứng khoán (TTCK) tuy có phục hồi nhưng yếu ớt, các sàn vàng đã chấm dứt từ cuối tháng 3/2010, còn thị trường bất động sản (BDS) lại trở nên khởi sắc so với năm 2009.

Nguồn vốn phổ biến được huy động cho thị trường BDS, gồm: vốn chủ sở hữu, vay ngân hàng và huy động từ khách hàng, trong đó nguồn vốn của các ngân hàng là quan trọng nhất. Nhưng thực tế lại không như vậy.

Biến động BDS hiện nay không có nguồn gốc từ tăng tín dụng

Theo báo cáo của Tổ chuyên

gia liên ngành về tình hình phát triển nhà ở và thị trường BDS cho biết, năm 2009 ngân hàng đã rót 219.000 tỷ đồng cho lĩnh vực BDS, tăng 36,1% so với 2008. TP HCM chiếm 47,3% dư nợ BDS cả nước, Hà Nội chỉ chiếm 16,7%, các địa phương khác chiếm khoảng 36%. Nợ xấu của cho vay kinh doanh BDS khoảng 4.500 tỷ đồng, chiếm 2% tổng dư nợ kinh doanh BDS, tương đương mức nợ xấu của toàn hệ thống tín dụng ngân hàng

Năm 2009, tổng dư nợ cho vay BDS của các ngân hàng chiếm 11,76% tổng dư nợ cho vay nền kinh tế. Để ngăn ngừa lạm phát quay trở lại trong năm 2010, NHNN chủ trương không khuyến khích cho vay đối với hoạt động đầu tư chứng khoán và BDS. Tại phiên họp thường kỳ tháng 5/2010 Chính phủ đã yêu cầu NHNN, các ban ngành liên quan đánh giá lại những biến động bất thường trên thị trường BDS, trong đó đặc biệt chú ý tình trạng tín dụng. Thống đốc NHNN

Nguyễn Văn Giàu giải trình trong phiên họp thường kỳ tháng 5/ 2010 của Chính phủ, tăng trưởng tín dụng từ đầu năm đến nay ở mức thấp, tính đến cuối tháng 5/2010, tổng dư nợ cho vay BDS của hệ thống là 192.000 tỷ đồng, tăng 4,54%, chỉ bằng một nửa so với mức tăng trưởng tín dụng chung (8%). Tỷ trọng tín dụng cho vay BDS chỉ chiếm 10% trong tổng dư nợ tín dụng. Ông Nguyễn Ngọc Bảo Vụ trưởng Vụ chính sách tiền tệ NHNN cho rằng tín dụng BDS vẫn nằm trong ngưỡng an toàn và có thể kiểm soát được. Những con số trên đây cho thấy những biến động thị trường BDS thời gian qua không có nguồn gốc từ tín dụng.

Nguồn vốn huy động của các doanh nghiệp

- Huy động vốn từ các NĐT thứ cấp: Khi nguồn từ ngân hàng tăng chậm và vẫn tiếp tục thắt chặt, các doanh nghiệp địa ốc buộc phải huy động vốn từ các nhà đầu tư (NĐT) thứ cấp thông qua các hợp đồng góp vốn. Thông qua hợp đồng này, NĐT dùng vốn để kinh doanh BDS, khiến thị trường BDS trở nên sôi động, đẩy mặt bằng lãi suất huy động lên cao.

- Vốn đầu tư nước ngoài vào BDS có chiều hướng tăng lên nhưng chỉ tập trung vào một vài phân khúc thị trường BDS như du lịch, trung tâm thương mại, khách sạn nhà hàng. Trong khi đó, việc đa dạng hóa các nguồn vốn trung, dài hạn như hình thành các dạng quỹ đầu tư BDS, chứng khoán hóa

vẫn còn khá xa lạ đối với thị trường BĐS Việt Nam.

- Huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu trên TTCK: trong năm 2009 và đầu năm 2010, thị trường BĐS Việt Nam cũng đã bắt đầu sôi động bằng việc phát hành trái phiếu ở cả trong nước và quốc tế của nhiều doanh nghiệp. Bên cạnh lợi thế của những doanh nghiệp niêm yết phát hành thêm để gọi vốn, nhiều trường hợp đã tự tin và thành công ở con đường "tự thân vận động" bằng công cụ trái phiếu. Đơn cử năm 2009, Công ty cổ phần (CTCP) Đầu tư Nhơn Trạch đã huy động vốn qua trái phiếu đạt đến con số 1.000 tỷ đồng; Tổng CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) mới đây phát hành trái phiếu thành công với 2.000 tỷ đồng; Tổng CTCP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex huy động được 1.000 tỷ đồng thông qua phát hành trái phiếu. Đáng chú ý là cuối năm 2009, Vincom là doanh nghiệp Việt Nam đầu tiên phát hành thành công trái phiếu chuyển đổi quốc tế với tổng giá trị phát hành 100 triệu USD. Đầu năm 2010, Kinh Bắc cũng thành công ở hướng đi này với 200 triệu USD từ trái phiếu chuyển đổi quốc tế.

Theo ông Lê Khắc Hiệp, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Vincom, việc phát hành trái phiếu chuyển đổi quốc tế khá phức tạp và đòi hỏi doanh nghiệp phải có tín nhiệm, thương hiệu uy tín và dự án hiệu quả. Hướng đi này hiện chưa mở rộng ở nhiều doanh nghiệp BĐS. Tuy nhiên, bằng trái phiếu nội địa, hay quốc tế, những con thuyền lớn đang dần tự thân vận động, bơi ra biển lớn để giảm bớt mật độ của dòng vốn từ các ngân hàng thương mại.

Để tháo gỡ khó khăn về

nguồn vốn BĐS, doanh nghiệp cần cân đối sử dụng vốn tự có một cách hiệu quả, không nên vay vốn với lãi suất quá cao và tránh đầu tư vào những dự án vượt quá khả năng thanh toán của doanh nghiệp. Ngoài ra, cần coi trọng phát triển mối quan hệ hợp tác ba bên gồm chủ đầu tư, tổ chức tín dụng và khách hàng.

Do đặc điểm của thị trường BĐS ở Việt Nam là thị trường thả nổi nên rất khó kiểm soát với nhiều phân khúc thị trường và mức giá khác nhau, vì vậy, các TCTD cần thận trọng trước làn sóng đầu tư theo phong trào đang đẩy giá nhà đất lên cao và không phản ánh giá trị thực, xu hướng đầu cơ tăng làm thị trường phát triển không bền vững, khi giá vọt lên quá cao vượt quá khả năng chi trả sẽ dẫn đến tình trạng đóng băng, doanh nghiệp không có khả năng trả nợ đến hạn và điều này sẽ gây rủi ro cho các TCTD.

Trước làn sóng đầu tư vào BĐS hiện nay, nhiều người nghĩ tới TTCK năm 2007 và đầu năm 2008 khi chỉ số chứng khoán đạt trên 1.200 điểm, sau khi Chính phủ chủ trương thắt chặt chính sách tín dụng và chính sách tài khóa để kiềm chế lạm phát khiến TTCK giảm sâu chỉ còn trên dưới 300 điểm vào năm 2009, vì vậy, có thể xuất hiện bong bóng BĐS, bị xì gây thiệt hại cho những người có nhu cầu sử dụng, các NĐT chân chính hoặc các ngân hàng gặp rủi ro còn người được hưởng lợi là các nhà đầu cơ.

Bong bóng BĐS khu vực phía Tây Hà Nội đang xì hơi

Theo báo Tiền Phong tại các xã như Vân Hòa, Yên Bài, Tân Lĩnh, Sơn Đà của huyện Ba Vì, nơi mà chỉ mấy ngày trước diễn ra những cơn sốt đất đến

chóng mặt. Với mức giá tăng từ gấp hai đến gấp ba lần, người từ khắp nơi đổ xô về mua đất vì tin rằng, trục Thăng Long từ trung tâm Hà Nội đến Ba Vì sẽ được xây dựng và nơi đây sẽ là trung tâm hành chính quốc gia. Tuy nhiên, khác hẳn với không khí mua bán tấp nập như những ngày trước đó, đến thời điểm này hầu hết giao dịch bị đóng băng, chủ yếu người rao bán chứ người mua rất ít. Các chuyên gia BĐS cho rằng, có nhiều dấu hiệu cho thấy bong bóng BĐS đang hình thành tại các khu vực phía Tây Hà Nội được cho là sốt đất, cũng không loại trừ khả năng các đại gia, giới đầu tư đã mua đất từ lâu, nay thổi phồng giá lên để kiếm lời. Nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Đặng Hùng Võ cũng cho rằng, cơn sốt vừa qua là do các NĐT tự đẩy giá để bán đất mình đã mua, một số người đã trót ôm đất Ba Vì có vẻ cũng như đang ngồi trên đồng lửa.

Ông Lê Xuân Trường, Giám đốc CTCP BĐS B.D.S nhận định về cơn sốt BĐS vừa qua có ảnh hưởng đến tâm lý của các NĐT trong nước. Thông tin không mấy lạc quan từ cuộc khủng hoảng tài chính tại Châu Âu, Mỹ khiến nhiều người cho rằng kinh tế thế giới có những diễn biến không thuận lợi thậm chí có thể xảy ra suy thoái kép và kinh tế Việt Nam ít nhiều bị ảnh hưởng. Ngoài ra, TTCK vốn được coi là "bình thông nhau" với thị trường BĐS cũng lình xình suốt mấy tuần qua khiến NĐT ít nhiều bị hoang mang, ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường nhà đất.

Giải pháp kiểm soát thị trường BĐS của Chính phủ:

Trước tình trạng tăng giá đất và nhà ở bất hợp lý trong thời gian qua Chính phủ đã



chỉ đạo các Bộ, Ngành, chính quyền các cấp triển khai các biện pháp tăng cường quản lý thị trường, giá cả, giám sát chặt chẽ tình hình tăng giá đất và nhà ở, nhất là ở khu vực Hà Nội và một số thành phố lớn, có giải pháp kiểm soát tình trạng tăng giá đất và nhà ở bất hợp lý trong thời gian qua; kịp thời ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp đầu cơ, vi phạm các quy định về quản lý giá, thao túng và tung tin nhằm đẩy giá đất và nhà ở lên cao.

Theo báo cáo gửi Thủ tướng về thực trạng mua bán BĐS tại một số khu vực đang xem xét quy hoạch Hà Nội đặc biệt là các huyện ở phía Tây thành phố như: Thạch Thất, Ba Vì, Quốc Oai, Bộ Xây dựng đã yêu cầu các cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, chi cục thuế cần kiểm tra và kiên quyết không cho sang tên đổi chủ những trường hợp chưa đủ thủ tục, giấy tờ hợp pháp để tránh mua đi bán lại làm thị trường lộn xộn.

Ông Phạm Trung Hà, Tổng Giám đốc Hòa Phát Land nhận định: “Chính động thái tích cực từ phía cơ quan chức năng đã phần nào bình ổn lại thị trường địa ốc. Thị trường đang có xu hướng dần trở về thời điểm cách đây hai tháng”.

Giải pháp ổn định thị trường BĐS, ý kiến từ các chuyên gia:

Những biến động lớn trên thị trường BĐS hiện nay về giá cả, mất cân đối cung cầu, sự thiếu công khai minh bạch, tiềm ẩn nguy cơ rủi ro tài chính và bất ổn xã hội rất lớn.

Nhưng để thị trường BĐS ngày càng trở nên lành mạnh hơn, miễn nhiễm với những vi phạm hay tác động của “thế giới ngầm.”, nhiều chuyên gia

am hiểu về thị trường BĐS cho biết về vấn đề này:

- Theo Tiến sĩ Vũ Đình Ánh, Viện Nghiên cứu Khoa học Thị trường Giá cả: Hơn 2/3 tổng giao dịch trên thị trường BĐS là phi chính thức đang đổ vào thị trường BĐS. Nguồn vốn này được huy động từ những nguồn lực thiếu ổn định như vay nóng, tín dụng đen, tín dụng có rủi ro đạo đức cao và thường mang tính đầu cơ nên luôn có đặc tính tham gia vào thị trường rất nhanh song cũng rút rất nhanh ra khỏi thị trường. Vốn nóng không chỉ gây sức ép, chi phối sự vận động của thị trường BĐS mà còn tạo nên những cơn sốt nóng hay hiện tượng “bong bóng”, trong khi các nguồn vốn trung, dài hạn chính thức còn rất hạn chế. Để đạt tới thị trường BĐS lành mạnh, nên có một trung gian tài chính để đảm bảo tính thanh khoản của thị trường, đảm bảo cho việc thực hiện cam kết giữa người bán và người mua, nghiêm túc thực hiện những quy định về định giá BĐS cầm cố, thế chấp... Ngoài ra, cần xây dựng các định chế tài chính để ngăn chặn việc sử dụng tín dụng sai mục đích trên thị trường BĐS, nâng cao khả năng quản lý, đồng thời chống những rủi ro có thể xảy ra. Tương tự như chứng khoán, mọi nguồn vốn đầu tư vào thị trường BĐS gồm cả ngắn và trung, dài hạn đều phải thông qua hệ thống tài chính chính thức, không chỉ để quản lý và giám sát hiệu quả hơn, mà còn ngăn chặn và xử lý các vi phạm trong giao dịch hay những hành vi lừa đảo, chiếm dụng vốn và rửa tiền.

- Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam cho rằng Việt Nam nằm trong số 20 quốc gia có giá nhà cao nhất thế giới trong khi nền kinh tế lại đứng rất xa sau vị trí số 100. Điều này là bất hợp lý và làm

cho số đông người dân có nhu cầu mua nhà để ở rất khó tiếp cận. Không phải chủ đầu tư mà chính là thị trường quyết định giá BĐS. Theo quy luật cung cầu, giá BĐS sẽ không thể tụt xuống nếu thiếu nguồn cung trong khi cầu quá tải. Nếu các dự án được đẩy nhanh tiến độ để gia tăng nguồn cung hàng hóa; các cam kết, hợp đồng giữa người mua và chủ đầu tư được thực hiện nghiêm túc và đúng luật định; quyền lợi của khách hàng thực sự được tôn trọng đặc biệt trong những thời điểm có biến động và phát sinh chênh lệch giá... Chắc hẳn, những xung đột trên thị trường có thể được kiểm soát, những rủi ro tiềm ẩn có thể được ngăn chặn và thị trường sẽ phát triển ổn định một cách lành mạnh.

- Theo Giáo sư, tiến sĩ Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường: nhu cầu sử dụng đất cao chứng tỏ sức sống của nền kinh tế. Tuy nhiên, giá đất tăng quá cao thì lại là biểu hiện chưa tốt, nhất là đang tồn tại hiện tượng lợi dụng kẽ hở của luật pháp, sự yếu kém của hệ thống quản lý để kinh doanh BĐS phi pháp. Ở một số dự án, chủ đầu tư được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất nhưng không sử dụng hoặc sử dụng sai mục đích. Điều này khiến cho đất đã quy hoạch nhưng không được đưa vào sử dụng và tạo áp lực lên cán cân cung cầu. Giảm giá đất về đúng giá trị thực tế của nó sẽ là một trong những giải pháp nhằm lành mạnh hóa thị trường BĐS. Trước mắt, cần nâng cao năng lực, hiệu lực quản lý Nhà nước và loại bỏ dần tình trạng đầu cơ đất đai, nhờ đó tiến tới giảm giá đất theo khung pháp lý do Nhà nước ban hành.

Luật Đất đai vẫn đang trong giai đoạn sửa đổi, sau khi hoàn

thiện, những đổi mới trong hệ thống quản lý tài chính về đất đai kết hợp với các biện pháp hành chính và điều tiết kinh tế... sẽ giải quyết được những khúc mắc và bí bách của thị trường, nhờ đó cũng sẽ loại trừ được tình trạng tham nhũng trong quản lý và đầu cơ trong sử dụng đất đai.

- Nhận định của Giám đốc điều hành Knight Frank Việt Nam về tương lai của thị trường BĐS Việt Nam

Trả lời Vneconomy về xu hướng BĐS ở Việt Nam, Ông Knight Frank là nhà tư vấn BĐS hàng đầu thế giới, có trụ sở chính tại London (Anh) nhận định: “thị trường BĐS Việt Nam, mà đặc biệt là Hà Nội, giá nhà đất thường bị đẩy lên cao, thậm chí bị “làm giá”. Tuy nhiên, đây là hiện tượng xuất phát chủ yếu từ giới đầu cơ, chứ không phải đầu tư đúng nghĩa. Tôi cho rằng, khi thị trường ngày càng phát triển, người dân ngày càng “tỉnh” hơn thì hiện tượng này sẽ dần bị triệt tiêu và thay vào đó là xu hướng người tiêu dùng quyết định giá trị thực của BĐS”.

Ổn định thị trường BĐS còn nhiều khó khăn

Quản lý chặt chẽ đất đai và thị trường BĐS đã được Đảng và Nhà nước quan tâm từ lâu nhất là sau khi Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ VI năm 1986 về đổi mới nền kinh tế nước ta với nhiều thành phần kinh tế. Báo cáo Chính trị tại Đại hội Đảng khoá VIII (1996) đã quyết định chủ trương phát triển thị trường BĐS với nội dung chủ yếu là quản lý chặt chẽ đất đai và thị trường BĐS; thực hiện đúng Luật Đất đai và hoàn chỉnh hệ thống pháp luật về đất đai; xác định đúng giá đất trong giao đất, cho thuê đất; khắc phục tình trạng đầu

cơ đất và những tiêu cực, yếu kém trong quản lý và sử dụng đất; chăm lo giải quyết vấn đề nhà ở cho nhân dân; phát triển các doanh nghiệp nhà nước và khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia xây dựng kinh doanh nhà ở theo sự hướng dẫn và quản lý của Nhà nước. Báo cáo chính trị tại Đại hội Đảng khoá IX (2001) đã quyết định chủ trương về thị trường BĐS với nội dung chủ yếu là hình thành và phát triển thị trường BĐS theo quy định của pháp luật; từng bước mở thị trường BĐS cho người nước ngoài tham gia đầu tư. Chủ trương đã có điều chỉnh nhằm tạo vốn phát triển hàng hóa BĐS từ ngoại lực. Nghị quyết số 26-NQ/TƯ ngày 12/3/2003 của Hội nghị lần thứ 7 Ban Chấp hành TƯ Đảng khóa IX về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Nghị quyết đã quyết định nhiều nội dung đổi mới, trong đó có nội dung quan trọng là đất đai không chỉ là tài nguyên quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, mà còn là nguồn nội lực và nguồn vốn to lớn của đất nước. Luật Đất đai năm 2003 đã quyết định áp dụng cơ chế một giá đất phù hợp với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường và đã đưa ra hệ thống chính sách đất đai nhằm đẩy mạnh quá trình đầu tư phát triển kinh tế phi nông nghiệp, đồng thời bảo đảm đời sống, việc làm cho người sản xuất nông nghiệp bị thu hồi đất. Căn cứ Luật kinh doanh BĐS được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 153/2007/ND-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật này, trong đó quy định thành lập các sàn giao dịch BĐS để góp phần lành mạnh, minh bạch hóa thị trường BĐS nhằm hạn chế giao dịch theo kiểu

giấy trao tay vừa gây rủi ro cho người mua vừa thất thu thuế cho nhà nước. Theo số liệu Cục Quản lý Nhà và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng), tính đến ngày 31/12/2009 cả nước đã có 368 sàn giao dịch BĐS được thành lập. Tuy nhiên, theo nhận định của nhiều chuyên gia, dù số lượng sàn phát triển khá nhanh, song nhìn chung lượng giao dịch BĐS qua sàn trong thời gian qua vẫn rất thấp và chỉ mang tính hình thức, lượng giao dịch thông qua sàn hiện nay vẫn chiếm tỉ lệ rất thấp so với số lượng dự án. Bà Nguyễn Thị Thanh Hương, Giám đốc sàn giao dịch BĐS Tín Nghĩa cho biết một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là dù mang danh “sàn” nhưng thực chất nhiều sàn giao dịch BĐS chỉ là vỏ bọc bên ngoài mà chưa chú trọng đến chất lượng chuyên môn của sàn, làm giảm lòng tin của người dân đối với các sàn giao dịch BĐS.

Để ổn định thị trường BĐS, Chính phủ đang trình Quốc hội dự Luật thuế nhà, đất để thông qua trong kỳ họp lần thứ 7 này, bởi sự tăng hay giảm nhiệt lại có vai trò vô cùng to lớn của các chính sách. Thuế là một trong những công cụ đóng vai trò hàng đầu điều tiết thị trường của mọi quốc gia. Dự luận xã hội đang rất kỳ vọng vào Luật Thuế nhà, đất được thông qua sẽ góp phần hạ nhiệt cơn sốt BĐS■

Tài liệu tham khảo:

- VnEconomy.

- Tienphongonline.

