

Thị trường bất động sản ở Việt Nam, nguồn gốc hình thành bong bóng bất động sản và hậu quả của nó

ĐÀO HỮU HÒA

Bất động sản là một loại hàng hóa đặc biệt, gắn liền với đất đai, có những thuộc tính khác biệt với các loại hàng hóa thông dụng khác. Chính vì có các đặc điểm đặc thù đó nên thị trường bất động sản trong quá trình vận hành thường xuất hiện một số trục trặc, dẫn đến sự không ăn khớp giữa cung - cầu làm hình thành "bong bóng" bất động sản. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này trước hết là do bản thân sự khiếm khuyết của thị trường này gây ra, nhưng nguyên nhân quan trọng vẫn là do cách thức Nhà nước tham gia quản lý, vận hành thị trường đó. Khi "bong bóng" bất động sản hình thành, nhiều hậu quả cho nền kinh tế xuất hiện, trong đó nguy hiểm nhất là có thể gây ra sự sụp đổ của toàn bộ nền kinh tế, gây khủng hoảng. Bài viết này phân tích đặc điểm và cơ chế vận hành của thị trường bất động sản ở Việt Nam, làm rõ nguồn gốc của "bong bóng" bất động sản và chỉ ra những hậu quả của nó.

1. Đặt vấn đề

Trong điều kiện kinh tế thị trường, thị trường bất động sản (BDS) là một trong các thị trường quan trọng bậc nhất, giữ vai trò trọng yếu trong việc vận hành trôi chảy, có hiệu quả của cả nền kinh tế. Tình trạng của thị trường BDS phản ánh sức khỏe chung của cả nền kinh tế. Khi thị trường BDS đình đốn thì nền kinh tế thường cũng rơi vào trì trệ, suy thoái, thậm chí khủng hoảng. Do đặc điểm của thị trường BDS là hàng hóa sử dụng dài lâu, có tính khác biệt cao, bị hạn chế bởi nguồn cung do đất đai có giới hạn..., nên trên thị trường này thường xuất hiện tình trạng đầu cơ, tăng giá ảo khiến một khối lượng lớn tiền của của xã hội chảy vào đó và tạo ra những "bong bóng" BDS khổng lồ, mà việc "xì hơi" của những quả bóng đó có thể sẽ gây ra thảm họa về kinh tế cho một quốc gia, một khu vực, thậm chí cho cả thế giới. Điển hình là cuộc khủng hoảng tài chính Châu Á năm 1997 - 1999, hay cuộc khủng hoảng tài chính ở Mỹ năm 2007 mà hậu quả cho nền kinh tế Mỹ vẫn còn dai dẳng đến tận hôm nay.

Ở Việt Nam, từ khi nền kinh tế chuyển sang vận hành theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, các bộ phận cấu thành của thị trường, trong đó có thị trường BDS cũng đã sớm được hình thành và đi vào hoạt động. Nó là một trong những kênh tạo vốn quan trọng của nền kinh tế trong những năm qua, góp phần quan trọng trong việc thu hút vốn đầu tư của nước ngoài, tạo ra sự tăng trưởng cho nền kinh tế. Tuy nhiên, trong quá trình vận hành, thị trường này cũng đã bộc lộ nhiều hạn chế. Điều này bắt nguồn từ đặc tính không hoàn hảo của thị trường này, trong đó đặc biệt là việc không thừa nhận đất đai là hàng hóa vì không thừa nhận quyền tư hữu, chỉ duy nhất Nhà nước có quyền sở hữu, hay nói cách khác là sự độc quyền nhà nước. Chính tính "nửa vời" của thị trường BDS đã dẫn đến những khiếm khuyết trong cơ chế vận hành của nó, làm cho thị trường không thể vận hành trôi chảy theo đúng quan hệ cung - cầu. Mặt khác, với tư cách là người

Đào Hữu Hòa, TS. Trường đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng.

nhạc trường của thị trường này, song cách thức mà Nhà nước quản lý, điều hành nó trong những năm qua cũng là nguyên nhân dẫn đến sự “lạc điệu” của cả thị trường. Chính điều này đã là nguyên nhân gây ra tình trạng đầu cơ, lũng đoạn thị trường, chạy dự án, sử dụng quyền lực nhóm gây áp lực lên chính sách của Nhà nước để trục lợi, kết quả là hình thành nên “bong bóng” BDS, làm mất cân đối cung - cầu, dẫn đến thị trường đình đốn, gây nhiều hậu quả xấu cho xã hội.

Để có cái nhìn khách quan hơn về tình trạng này, cần nghiên cứu đặc điểm và cơ chế vận hành thị trường bất động sản tại Việt Nam, chỉ ra các nguyên nhân cơ bản trong việc tạo ra “bong bóng” BDS thời gian qua và những hậu quả mà tình trạng đó mang lại.

2. Cơ chế vận hành của thị trường bất động sản ở Việt Nam

2.1. Khái niệm, đặc tính của hàng hóa bất động sản

2.1.1. Bất động sản

Hiện nay trên thế giới, tùy theo pháp luật của mỗi nước mà có thể có các cách hiểu khác nhau về khái niệm BDS. Tuy nhiên tại Việt Nam, theo quy định chính thức hiện nay, BDS được hiểu “là các tài sản bao gồm: đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản khác do pháp luật quy định”. Có thể nói ngắn gọn, bất động sản là đất đai và các tài sản gắn liền với đất đai.

2.1.2. Hàng hóa bất động sản

Hàng hóa BDS (gọi tắt là BDS) là các BDS của các chủ sở hữu khác nhau sẵn sàng để bán trên thị trường và được thị trường chấp nhận. Trong điều kiện kinh tế thị trường, để một BDS trở thành hàng hóa, cần hội đủ các điều kiện sau đây:

Phải có thị trường BDS và lượng BDS tham gia vào giao dịch trên thị trường được thị trường thừa nhận.

- Loại đất gắn với BDS phải đúng với mục đích sử dụng được pháp luật cho phép.

- BDS phải đủ điều kiện để có thể giao dịch theo quy định.

- Phải gắn liền với chủ sở hữu và người sở hữu nó muốn bán.

Từ các điều kiện trên, có thể thấy rằng hiện tại ở Việt Nam không có hàng hóa BDS đúng nghĩa. Vì ngoài Nhà nước, không có thành phần nào tham gia trên thị trường này có quyền sở hữu về đất đai, bộ phận cấu thành quan trọng nhất của hàng hóa BDS. Nhà nước cũng chỉ thừa nhận “quyền sử dụng đất” và cho phép chuyển nhượng quyền đó, không chuyển nhượng sở hữu. Điều này cũng có nghĩa là ở Việt Nam chưa có thị trường BDS đúng nghĩa, do người ta chỉ mua bán quyền sử dụng đất chứ không mua bán quyền sở hữu. Ở Việt Nam luôn có 2 tài liệu pháp lý liên quan đến BDS đó là: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận sở hữu tài sản trên đất (sở hữu nhà).

2.1.3. Đặc tính của hàng hóa BDS

Do bản chất của hàng hóa BDS là các tài sản gắn liền với đất đai nên chúng có các đặc tính cơ bản sau đây:

- Tính cố định: tính cố định của hàng hóa BDS bắt nguồn từ việc đất đai không thể di chuyển, do đó nó có tính cá biệt cao. Không giống như các loại hàng hóa khác, có thể di chuyển nơi thừa đến nơi thiếu, hàng hóa BDS chỉ có thể thỏa mãn nhu cầu khách hàng tại nơi nó tồn tại.

- Tính khan hiếm: do diện tích bề mặt trái đất là có hạn nên đất đai luôn khan hiếm. Tính khan hiếm của đất đai thể hiện ở việc nó bị giới hạn về diện tích của từng thửa đất, từng khu vực, vùng, địa phương...

- Tính bền lâu: đất đai là loại tài sản đặc biệt do thiên nhiên ban tặng, nó gần như không bị hao mòn, không bị mất đi, không bị thanh lý. Các vật kiến trúc và công trình xây dựng trên đất có thể được cải tạo nâng cấp hoặc xây dựng lại để sử dụng lâu dài trên

mảnh đất đó. Vì vậy, hàng hóa BDS có tính bền lâu.

- Tính phụ thuộc: giá trị sử dụng và giá trị của hàng hóa BDS phụ thuộc rất lớn vào các điều kiện khác. Ví dụ, cùng một diện tích đất như nhau, nhưng giá trị sử dụng và giá trị của chúng có thể khác biệt nhau rất lớn, tùy thuộc vào các điều kiện bên ngoài như: đó là khu vực thành phố hay nông thôn, đường lớn hay nhỏ, cơ sở hạ tầng tốt hay không...

- Tính thích ứng: lợi ích của hàng hóa BDS được sinh ra trong quá trình sử dụng. Qua quá trình sử dụng, người dùng có thể điều chỉnh công năng sử dụng mà không làm thay đổi hình thái vật chất vốn có của nó. Điều đó làm cho hàng hóa BDS có tính thích ứng cao trong việc thỏa mãn nhu cầu đa dạng của người dùng.

- Tính xã hội: mặc dù đất đai, cấu thành quan trọng nhất của hàng hóa BDS thuộc về tự nhiên, nhưng hàng hóa BDS lại mang tính xã hội rất cao. Nhu cầu về BDS của người tiêu dùng phụ thuộc rất nhiều vào thị hiếu, phong tục tập quán, tín ngưỡng, tôn giáo, tâm linh... của người dân sinh sống tại đó. Những yếu tố này có ảnh hưởng nhất định đến loại hàng hóa BDS sẽ được cung ứng, giá trị của nó trên thị trường.

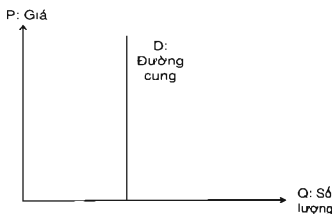
2.2. Cung - cầu và cơ chế hình thành giá cả trên thị trường bất động sản Việt Nam

Thị trường - theo quan điểm kinh tế học - là nơi mà ở đó người mua (cầu) và người bán (cung) gặp nhau để trao đổi một loại hàng hóa, dịch vụ nào đó theo những điều kiện nhất định.

2.2.1. Cung trên thị trường bất động sản

Trên thị trường BDS, đất đai là yếu tố quan trọng nhất để hình thành nguồn cung BDS. Do đặc điểm hữu hạn của đất đai nên nguồn cung BDS luôn bị hạn chế. Về lý thuyết, tổng cung đất đai hoàn toàn không co giãn. Nó là đường thẳng song song với trục tung như ở hình 1.

HÌNH 1: Đường tổng cung đất đai

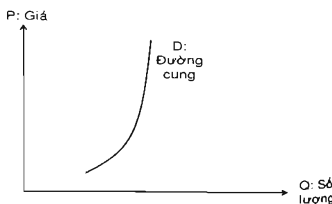


Tuy nhiên, cung hàng hóa BDS không hoàn toàn như vậy, nó không chỉ là đất đai, mà còn bao gồm nhiều tài sản khác trên đất và có thể thay đổi. Mặt khác, mặc dù tổng diện tích đất không thay đổi, song quỹ đất cho mỗi mục đích sử dụng khác nhau tại mỗi thời điểm nhất định vẫn có thể được điều chỉnh thay đổi. Điều này làm cho cung của từng loại đất thay đổi kéo theo nguồn cung BDS thay đổi.

Ngoài ra, cùng với một diện tích đất như nhau, song nguồn cung hàng hóa BDS không giống nhau vì còn tùy thuộc vào số tầng xây dựng.

Chính vì những lý do trên, khác với cung đất đai, cung BDS vẫn có thể tăng giảm nhưng có độ co giãn với giá tương đối nhỏ (hình 2) do cung bị hạn chế và có độ trễ lớn, đặc biệt trong điều kiện Việt Nam.

HÌNH 2: Đường cung hàng hóa BDS



Trong điều kiện Việt Nam, việc tham gia nguồn cung BDS gồm có:

- Khu vực nhà nước: với tư cách là chủ sở hữu duy nhất đối với đất đai trong nền kinh tế, Nhà nước tham gia cung đất đai nói chung và BDS nói riêng bằng cách đưa một phần đất đai do Nhà nước quản lý, thu hồi của người dân, hoặc quyết định chuyển mục đích sử dụng của các đất khác để bán đấu giá, hoặc giao đất cho các công ty nhà nước để đầu tư xây dựng rồi bán BDS ra thị trường. Ở Việt Nam hiện nay, về nguyên tắc chỉ có Nhà nước mới là người có quyền tang cung đất đai trên thị trường, do đó có quyền quan trọng trong quyết định tăng cung hàng hóa BDS.

- Khu vực tư nhân: nguồn cung của khu vực tư nhân bao gồm các BDS do người dân tự đem bán; các BDS do các doanh nghiệp kinh doanh BDS cung ứng ra thị trường trên cơ sở quỹ đất có được từ việc thu hồi của người dân hoặc nhận chuyển từ việc đấu giá quyền sử dụng đất của Nhà nước. Mặc dù Nhà nước không trực tiếp quản lý việc cung ứng BDS của khu vực tư nhân, nhưng Nhà nước vẫn điều tiết được hoạt động của khu vực này. Bởi vì, trừ một lượng nhỏ BDS do người dân tự bán, đa phần quỹ đất mà các doanh nghiệp có được đều phụ thuộc các quyết định thu hồi đất của người dân, hoặc nguồn cung các quỹ đất khác của Nhà nước. Ngoài ra, Nhà nước thông qua các quy tắc, quy định và tiêu chuẩn trong xây dựng để kiểm soát nguồn cung này.

2.2.2. Cầu trên thị trường BDS

Cầu về BDS là toàn bộ nhu cầu có khả năng thanh toán mà xã hội dùng để mua khối lượng hàng hóa và dịch vụ BDS trong một thời kỳ nhất định. Nhu cầu tiêu dùng BDS là vô cùng lớn, nhưng cầu về BDS thì có hạn vì nó tùy thuộc vào khả năng thanh toán tức thì của người mua BDS. Có những đối tượng có nhu cầu sử dụng nhưng không trở thành cầu trên thị trường vì không có khả năng thanh toán, ngược lại có những đối tượng không có nhu cầu sử dụng nhưng có nhu cầu đầu cơ kiếm lợi thì vẫn xuất hiện cầu do nhu cầu đó có khả năng thanh toán.

Trong điều kiện kinh tế thị trường, để xuất hiện cầu hàng hóa BDS phải có đủ các điều kiện sau:

- Có sự xuất hiện nhu cầu tiêu dùng về một loại BDS nào đó mà nhu cầu đó không thể tự thỏa mãn bằng các nguồn sẵn có của bản thân người có nhu cầu.

- Phải có các nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này. Chỉ khi có các nguồn lực tài chính cho thanh toán thì nhu cầu mới chuyển thành cầu trên thị trường.

Phải có thị trường BDS để cung, cầu gặp nhau thì nhu cầu mới thực sự trở thành cầu trên thị trường.

Cần cứ vào đặc điểm của nhu cầu, cầu về BDS thường được chia thành các loại là:

- Cầu thực tế: là nhu cầu mua hàng hóa BDS để sử dụng dùng với công năng được quy định cho loại hàng hóa đó.

- Cầu giả tạo: là cầu sinh ra do nhu cầu mua BDS nhưng không phải để sử dụng mà chờ thời cơ bán ra thu lợi của các nhà đầu cơ.

- Cầu tiềm năng: là cầu được xác định tại một thời điểm tương lai ứng với những điều kiện dự định như: tình trạng kinh tế, chính trị, thu nhập và mức sống của người dân.

2.2.3. Cơ chế hình thành giá trên thị trường bất động sản Việt Nam

Giá cả BDS là sự biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hóa BDS được thừa nhận trên thị trường. Trong nền kinh tế thị trường, giá cả của hàng hóa BDS là giá thị trường của BDS đó. Nó được xác định là số tiền có thể nhận được từ những người có nhu cầu sẵn sàng mua một BDS nào đó khi tài sản này được đưa ra bán. Giá thị trường của BDS cũng là giá mua và giá bán BDS đó và giá này chỉ có khi mà giao dịch được hoàn tất, đó cũng là giá tốt nhất được đưa ra trên thị trường. Giá tốt nhất chỉ có thể đạt được khi các bên giao dịch đều tự nguyện và có thông tin đầy đủ về BDS mà mình tham gia mua hoặc bán.

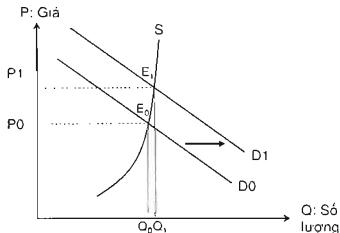
Do đặc điểm khan hiếm của đất đai, nên hệ số co giãn của cung hàng hóa BDS thường rất nhỏ, phản ứng chậm khi giá thay đổi.

Ngược lại, do nhu cầu về hàng hóa BDS là rất lớn và có xu hướng ngày càng tăng do nhu cầu tiêu dùng cá nhân cũng như cho sản xuất tăng nhanh khi kinh tế phát triển, thu nhập và mức sống của người dân tăng lên.

Mặt khác, do loại hàng hóa này có giá trị sử dụng dài lâu, hầu như không bị hao mòn nên rất thích hợp cho việc sử dụng làm tài sản dự trữ, hoặc đầu cơ để kiếm lời do quy luật “giá cả đất đai không ngừng tăng lên”. Tổng hợp tất cả các nhân tố ảnh hưởng trên dẫn đến cầu hàng hóa BDS có nhu cầu ngày càng tăng và phản ứng mạnh với giá do có hệ số co giãn lớn.

Trường hợp thứ nhất, giả sử trong điều kiện thị trường ổn định, cung - cầu cân đối tại điểm (E_0), với khối lượng cung - cầu ổn định là (Q_0) và mức giá cân bằng là (P_0) (xem hình 3).

HÌNH 3: Giá BDS khi cầu thay đổi

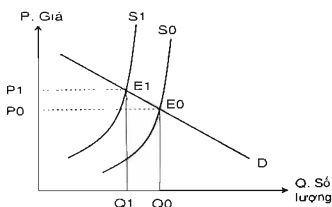


Tuy nhiên, khi thị trường có biến động theo hướng cầu đột ngột tăng lên (sốt thị trường), đường cầu dịch chuyển từ (D_0) sang (D_1). Lúc này mức giá thị trường sẽ bị đẩy lên cao kích thích các nhà đầu tư tăng lượng cung hàng hóa BDS. Do đặc điểm đặc thù của BDS là tính cá biệt cao, và nguồn cung bị giới hạn, độ trễ đầu tư lớn nên mức cung thay đổi rất ít, từ (Q_0) lên (Q_1) và làm cho giá BDS có giảm xuống, nhưng giảm không nhiều và tiến đến mức giá cân bằng ở mức (P_1), cao hơn so với giá cân bằng ban đầu.

Trường hợp thứ hai, giả sử thị trường đang ở mức cân bằng (E_0) với lượng cung - cầu cân đối là (Q_0), giá cân bằng là (P_0). Lúc này các nhà cung ứng tìm cách để giảm cung một lượng $\Delta = Q_1 - Q_0$ bằng cách quyết định dừng một số dự án, hoặc các nhà đầu cơ giảm hàng, tức là dịch chuyển (S_0) sang (S_1). Việc dịch chuyển này lập tức tạo ra “sốc” giá do đặc điểm của đường cung dốc đứng.

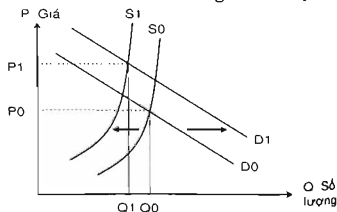
Với mức giá cao lên so với giá cân bằng, người mua có xu hướng giảm cầu từ (Q_0) xuống (Q_1). Kết quả là giá BDS trên thị trường dịch chuyển từ (P_0) lên giá cân bằng mới là (P_1), cao hơn so với ban đầu (xem hình 4).

HÌNH 4: Giá BDS khi cung thay đổi



Trường hợp thứ ba, nếu đồng thời thị trường cùng lúc chịu cả tác động thay đổi cả cung và cầu theo hướng kìm hãm cung và kích cầu thì hiệu quả tổng hợp của chúng là làm cho giá cả thị trường của hàng hóa BDS tăng lên rất cao. Điều này được thể hiện ở hình 5.

HÌNH 5: Giá BDS khi cung - cầu thay đổi



Khi cầu dịch chuyển từ (D_0) đến (D_1) cùng lúc với cung dịch chuyển từ (S_0) đến (S_1) lúc

này giá cả thị trường của hàng hóa BDS sẽ chuyển dịch từ (P_0) sang (P_1), cao hơn rất nhiều so với giá ban đầu. Tất nhiên, nếu trường hợp này xảy ra thì những nhà đầu tư kinh doanh BDS sẽ thu được lợi nhuận rất lớn, nhưng một số khách hàng tiêu dùng thực sự sẽ bị thiệt hại vì phải chịu mức giá quá cao. Những nhà kinh doanh BDS, các nhà đầu cơ đều rất muốn điều này xảy ra.

3. Nguyên nhân tạo ra “bong bóng” bất động sản ở Việt Nam và hậu quả của nó

3.1. Nguyên nhân tạo “bong bóng” bất động sản ở Việt Nam

Từ đặc điểm của thị trường BDS ở Việt Nam và cơ chế hình thành giá, có thể dễ dàng suy ra cơ chế hình thành “bong bóng” bất động sản như sau:

- Trước hết, do cung BDS biến động không theo đúng quy luật cung - cầu trên thị trường, cung luôn có độ trễ so với cầu. Sở dĩ có tình trạng này là do nguồn cung đất đai chủ yếu thuộc về Nhà nước, nhưng các quyết định đưa quỹ đất ra thị trường thường chậm trễ vì thủ tục xét duyệt dự án rườm rà, mất nhiều thời gian. Mặt khác, ngay cả khi dự án đã được phê duyệt thì quá trình đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng để xây dựng cũng mất rất nhiều thời gian và rủi ro cao vì thường xuyên gặp phải sự chống đối, cản trở của người dân bị thu hồi đất. Chính điều này làm cho cung - cầu luôn có xu hướng mất cân đối, cung không theo kịp cầu nên giá bị đẩy lên cao khiến BDS liên tục tích lũy giá trị. Khi giá BDS trở nên quá cao, cầu BDS không theo kịp vì nhu cầu có khả năng thanh toán có hạn, lúc này do có độ trễ đầu tư nên cung vẫn tiếp tục tăng khiến thị trường dư cung gây áp lực lên “bong bóng” BDS dẫn đến nguy cơ bị vỡ.

- Việc duy trì chính sách độc quyền nhà nước về đất đai luôn là mảnh đất màu mỡ cho việc phát triển các hành động hối lộ để chạy dự án. Điều này làm cho chi phí ngầm tăng cao, đẩy giá thành BDS lên cao hơn so với giá trị thực của nó. Theo một báo cáo gần

đây của Hiệp hội BDS, các nhà quản lý xây dựng cho rằng có 15-20%, thậm chí là 30% tổng mức đầu tư của dự án được phục vụ cho quá trình “chạy dự án”. Đây chính là một trong các nhân tố quan trọng góp phần tạo ra “bong bóng” BDS.

- Việc tạo “bong bóng” BDS còn có sự tham gia tích cực của một đội ngũ đông đảo các nhà đầu cơ thực hiện công việc mua qua bán lại, đẩy giá BDS liên tục tăng cao. Đội ngũ này có đặc điểm là “luông tính”, vừa là cầu, vừa là cung. Khi tham gia mua, họ là khách hàng nên tạo ra lực cầu, song khi tham gia bán, họ lại đóng vai cung. Chính đội ngũ các nhà đầu cơ BDS đông đảo này là điều kiện rất cần thiết để tạo thành một thị trường mua đi bán lại rầm rộ, là nhân tố tích cực tham gia tạo “bong bóng” BDS.

Lấy ví dụ ở phân khúc đất nền tại Đà Nẵng trong giai đoạn từ đầu năm 2010 đến giữa năm 2011, 93% nền đất được các nhà đầu cơ đến từ Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh mua, chỉ có 7% khách mua là người địa phương. Với sự tham gia lực lượng đầu cơ này, giá đất nền tại Đà Nẵng trong thời gian ngắn đã tăng rất cao, có nơi tăng hơn 100%.

- Với khối lượng BDS ngày càng tăng, để tiếp tục đẩy giá tăng cao cần phải có nguồn tài chính đủ lớn để hỗ trợ cho lực cầu có khả năng thanh toán. Ví dụ, năm 2009 tín dụng với nền kinh tế tăng 37,73%; năm 2010 là 27,65%; năm 2011 tăng khoảng 13%. Theo số liệu do Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Sinh Hùng công bố tại phiên họp của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 16-10-2012 cho thấy, tổng dư nợ của hệ thống ngân hàng đối với bất động sản lên đến khoảng 1 triệu tỷ đồng, chiếm gần 35,7% tổng dư nợ tín dụng của cả hệ thống ngân hàng. Với lượng tiền lớn như vậy được bơm rông vào BDS, chưa kể các khoản tiền đầu tư ngầm từ hoạt động rửa tiền khác là tác nhân chính tạo ra “bong bóng” BDS ở nước ta.

- Một nhân tố cũng quan trọng không kém trong việc tham gia đẩy giá BDS lên cao đó là tình trạng thiếu hụt về thông tin. Chính sự

không minh bạch trên thị trường BDS những năm qua là môi trường lý tưởng cho giới đầu cơ lợi dụng sự “bất cân xứng về thông tin” để trục lợi thông qua việc tạo ra những cơn sốt giá, đẩy giá đất lên cao, mà trường hợp tung thông tin dối trung tâm Thủ đô lên Ba Vì đã gây ra cơn sốt đất ở khu vực này năm 2011 là một ví dụ điển hình. Ngay cả việc dư nợ tín dụng BDS hiện nay ở Việt Nam là bao nhiêu cũng rất mơ hồ, đại diện Ngân hàng Nhà nước đưa ra con số là khoảng 140.000 tỷ đồng; Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia lại công bố con số này là 348.000 tỷ đồng; trong khi Chủ tịch Quốc hội công bố con số này là khoảng 1 triệu tỷ đồng... Như vậy, thực sự con số này là bao nhiêu? Chính sự thiếu minh bạch về thông tin khiến thị trường này luôn là một mê cung, điều kiện để đẩy giá BDS liên tục bị tăng cao, tạo ra “bong bóng”.

3.2. Hậu quả của “bong bóng” BDS đối với nền kinh tế

3.2.1. Làm ảnh hưởng đến khả năng tiêu dùng và sản xuất

Việc hình thành “bong bóng” BDS khiến giá cả bị đẩy lên quá cao làm cho cung - cầu không thể gặp nhau. Trong khi lượng đất nền, căn hộ được xây dựng ra không bán được, còn tồn đọng rất lớn nhưng người tiêu dùng thực sự có nhu cầu sử dụng lại không thể tiếp cận được do giá bán vượt quá khả năng thanh toán của xã hội. Điều này thể hiện qua các số liệu vừa được công bố liên quan đến thị trường giá BDS ở các thành phố lớn của Việt Nam. Các thông tin cho thấy, giá nhà đất ở Việt Nam đã tăng lên 100 lần trong vòng 20 năm. Hiện tại giá BDS ở Việt Nam thuộc loại cao trên thế giới, trong khi thu nhập bình quân đầu người thuộc nhóm thấp nhất thế giới. Nếu “bong bóng” không chịu xả hơi, giá BDS không hạ xuống ở mức hợp lý, thì người dân, đặc biệt là dân nghèo khó có thể mua được nhà để ở, không phải do thiếu mà do không mua nổi. Mặt khác, do hình thành “bong bóng” BDS khiến giá mặt bằng kinh doanh cũng bị đẩy lên quá cao làm

ảnh hưởng đến việc thu hút các nhà đầu tư đến đầu tư kinh doanh.

3.2.2. Là nguyên nhân dẫn đến khủng hoảng kinh tế

Việc đầu cơ BDS tạo ra sự khan hiếm giả tạo, trong khi đó cầu vẫn tăng cao là một nguyên nhân đẩy giá đất lên cao hơn mức thông thường, tạo ra các cơn sốt nhà, đất. Bong bóng BDS đã neo giữ một lượng vốn rất lớn khiến dòng chảy vốn trong nền kinh tế bị ách tắc, ảnh hưởng đến vốn cho các hoạt động khác của xã hội. Việc đảm bảo vốn cho thị trường BDS trong giai đoạn tích lũy bong bóng khiến nguồn vốn gặp khó khăn buộc các ngân hàng phải tăng lãi suất huy động dẫn đến rối loạn thị trường tài chính như thời gian vừa qua. Khi thị trường BDS bị đóng băng, BDS buộc phải giảm giá để bán, dẫn đến các doanh nghiệp nắm giữ BDS bị thua lỗ, nguồn thu ngân sách giảm. Đặc biệt nguy hiểm, đó là các tài sản BDS mà các nhà đầu cơ nắm giữ phần lớn là vay ngân hàng nằm trong diện nợ xấu. Trước đây khi đi vay, do giá BDS cao nên được định giá thế chấp cao. Nay ngân hàng thu hồi thì giá giảm mạnh nên ngân hàng mất vốn có thể dẫn đến sự sụp đổ của các ngân hàng, kéo theo sự sụp đổ của cả nền kinh tế. Lúc này Nhà nước phải can thiệp, nhưng với ngân sách hạn hẹp, trong bối cảnh kinh tế đình đốn thì việc sử dụng ngân sách để giải cứu thị trường này là rất khó khăn. Đây chính là tình cảnh mà hiện nay Việt Nam đang mắc phải. Thực tế đã chứng minh nhiều cuộc khủng hoảng kinh tế, tiền tệ bắt nguồn từ cơn sốt BDS. Ví dụ như cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ khu vực Châu Á 1997-1999 bắt nguồn từ cơn sốt BDS dẫn đến việc hình thành “bong bóng”, khi bong bóng vỡ đã dẫn đến thảm họa trên.

3.2.3. Gây thất thu lớn cho ngân sách nhà nước

Hoạt động đầu cơ dẫn đến tình trạng hình thành “bong bóng” BDS khiến cho thị trường bị đóng băng, sản phẩm BDS không thể lưu thông trên thị trường khiến nguồn lực đất đai quốc gia không phát huy được tác dụng

trong việc tạo ra nguồn thu cho ngân sách. Mặt khác, do tình trạng độc quyền về đất đai của Nhà nước đã tạo ra tình trạng 2 giá trong mối quan hệ giao dịch đất đai khiến tình trạng tham nhũng, hối lộ trong lĩnh vực này gia tăng đến mức trầm trọng, dẫn đến mất lòng tin của dân chúng vào chế độ. Đồng thời nó cũng là nguyên nhân dẫn đến sự bất công trong xã hội, nguồn gốc của vô số các cuộc khiếu kiện, phản kháng của nhân dân trong những năm qua. Chính tình trạng này đã dẫn đến sự thất thu rất lớn cho Nhà nước. Trong một nghiên cứu vào năm 2007, ông Đặng Hùng Võ đã chỉ ra rằng, gần 1 triệu tỷ đồng (tương đương gần 70 tỷ USD) đã bị thất thoát trong 10 năm, từ 1994 - 2004 do chính sách hai giá đối với đất ở đô thị.

3.2.4. Gây lãng phí lớn trong nền kinh tế

Tình trạng đóng băng trên thị trường BDS do hậu quả của tình trạng “bong bóng” khiến một khối lượng lớn của cải của xã hội bị tổn động trong các khối BDS tồn kho. Theo báo cáo mới nhất của Bộ Xây dựng cho thấy, đến nay tại các địa phương cả nước có trên 42.000 căn nhà còn đang tồn kho, trong đó có 26.444 căn hộ và 15.788 căn nhà thấp tầng. Riêng ở Hà Nội, theo thống kê chưa đầy đủ tính đến nay, có tổng số căn hộ chung cư tồn kho (chưa bán hoặc chưa huy động vốn) là 5.789 căn, tương ứng 566.610m² sàn. Nhà thấp tầng (biệt thự, liền kề) tồn kho 3.483 căn, tương ứng 874.825m² sàn. Nhà thu nhập thấp còn tồn khoảng 330 căn hộ. Diện tích sàn vẫn phòng đủ điều kiện cho thuê tồn kho khoảng 175.000m². Tuy nhiên, theo Bộ Xây dựng, số liệu trên chưa phản ánh thực tế tình hình tồn đọng BDS hiện nay, còn nhiều dự án tồn kho nhưng chưa báo cáo, bên cạnh đó đặc điểm tồn kho BDS cũng khác, nhiều dự án đã huy động vốn một phần, đã giải phóng mặt bằng, đã đầu tư hạ tầng nhưng phải dừng do không có thị trường, các nhà đầu tư thứ phát đã mua nhưng chưa bán được. Vì vậy, con số thực tế tồn kho BDS sẽ lớn hơn rất nhiều so với số liệu báo cáo.

Mặt khác, việc đầu cơ dẫn đến “bong bóng” BDS còn làm cho một lượng lớn đất đai bị lãng phí vì không được sử dụng đúng mục đích. Trong khi người dân không có đất sản xuất thì nhiều cánh đồng rộng lớn, màu mỡ bị thu hồi để chia lô bán làm nhà, làm sân gôn hoặc nằm trong các dự án “treo” bị bỏ hoang dài ngày, không được sử dụng, không tạo ra của cải cho xã hội, không tạo ra nguồn thu cho ngân sách./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Đặng Hùng Võ (2009). “Thị trường nhà đất: còn mù mờ, còn sốt giá?”. VnEconomy ngày 22-12-2009.
- [2]. Nguyễn Hương (2011). “Manh tay” hạn chế đầu cơ bất động sản”. <http://www.baomoi.com/Manh-tay-han-che-dau-co-bai-dong-san/147/6356202.epi>, ngày 30-5-2011.
- [3]. Trường Giang (2013). “Thị trường BDS: bong bóng vỡ sẽ vùi vạ vào thiên nhiên”. <http://songmoi.vn/kinh-te-bat-dong-san/thi-truong-bds-bong-bong-vo-se-vua-mua-thuan-ban>, ngày 2-4-2013.
- [4]. Tuấn KD (2013). “Giới dân cư tháo chạy khỏi thị trường BDS tại Sóc Sơn”, <http://ctat8.vn/News/87/761/gioi-dan-co-thao-chay-khoi-thi-truong-bds-tai-soc-son.aspx>, thứ tư, ngày 17-4-2013.
- [5]. Doanh nhân/Vietnam (2013). “Thị trường bất động sản 2013: cuộc đua bắt về giá”. ngày 17-2-2013.
- [6]. Hải Phát (2013). “Tổng kết thị trường BDS tháng 2/2013”. <http://haiphat.com.vn/tintuc/t-ng-k-i-th-tr-ng-b-t-ng-s-n-th-ng-2013>.
- [7]. Tintuc (2012). “Yếu tố đầu cơ gây giá ảo trên thị trường bất động sản”, <http://www.dvsc.com.vn/TinTuc/TinKinhTe/94447/yeu-to-dau-co-gay-gia-ao-tren-thi-truong-bat-dong-san.aspx>, ngày 31-8-2012.
- [8]. Diaconline (2012). “Bong bóng trên thị trường bất động sản”, <http://www.vn-tin-tuc/thi-truong-dia-oc-c18/bong-bong-tren-thi-truong-bat-dong-san-i30134>, ngày 13-1-2012.
- [9]. Nhadsaigon247. “Bất động sản và bài toán giá cũ”, <http://nhadsaigon247.vn/tin-tuc/phan-tich-nhan-dinh/bat-dong-san-va-bai-toan-gia-cu/>, Doanh nhân Sài Gòn.
- [10]. Nhadsaigon247. “Cổ “Gối kích cần”. Bất động sản sẽ tan băng?”, <http://nhadsaigon247.vn/tin-tuc/phan-tich-nhan-dinh/co-goi-kich-can-bat-dong-san-ve-tan-bang/>.
- [11]. Tim Ellis (2013). “Is this another real estate bubble or just a lot of hot air?” <http://asia.wsj.com/home-page>
- [12]. Ilyce Glink (2013). “Is a new bubble forming in housing?”. CBS Interactive Inc/ March 27, 2013