

THỰC TRẠNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM HIỆN NAY VÀ MỘT VÀI NHẬN ĐỊNH VỀ “BỘ BA” GIẢI PHÁP DO BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG ĐƯA RA

*Nguyễn Thị Nga**

Thời gian gần đây trên phương tiện thông tin đại chúng, người ta nói nhiều đến tình trạng “đóng băng” của thị trường bất động sản. Theo Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, năm 2004 lượng giao dịch về bất động sản giảm 28%; và sáu tháng đầu năm 2005 lượng giao dịch bất động sản giảm 68%¹. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay đang lâm vào tình trạng ế ẩm, các sàn giao dịch chỉ lác đác một vài người đến tham quan, còn số lượng các thương vụ thành công rất ít. Ngay ở thủ đô Hà Nội - một địa chỉ đã được nhắc đến đầu tiên trong tất cả những lần sốt đất và được coi là địa điểm hoạt động náo nhiệt và ồn ào nhất trong cả nước thì trong vòng 8 tháng đầu năm không có một ngôi nhà nào được bán theo Nghị định 61 của Chính phủ. Một không khí ảm đạm bao trùm lên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, khác hẳn với sự tranh mua cách đây không lâu. Không khí này thật chẳng dễ chịu chút nào đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ra đời từ những cơn “sốt” vốn chỉ quen với tình trạng một người bán trăm người mua, *cung* không đủ *cầu*. Vì chưa quen với quản lý rủi ro và tự chịu trách nhiệm trước các quyết định đầu tư của mình, chưa quen với môi trường kinh doanh cạnh tranh lành mạnh, nay đột nhiên phải đương đầu với những cơn sóng gió đầu tiên của môi trường kinh doanh thời mở cửa, các thương nhân bất động sản kêu la thảm thiết, tín hiệu “cấp cứu” được giới này phát ra liên tục. Thực hư của tình trạng này ra sao, có

lẽ không thể đánh giá theo phương pháp trực quan và thông tin một chiều.

Cũng như cơn “sốt” đất vào thập niên cuối cùng của thế kỷ 20, cơn “sốt” đất lần thứ hai là một hiện tượng hết sức khó hiểu và dường như chưa từng có tiền lệ trên thế giới. Chỉ tính riêng năm 2002, giá đất ở Hà Nội và Tp Hồ Chí Minh đã tăng vọt lên 40%. Hà Nội giá đất lên đến 45 cây vàng/m² ở phố Hàng Gai và 60 cây vàng/m² như ở phố Hàng Khoai², tương đương với giá đất ở các đô thị hoa lệ và giàu sang vào bậc nhất trên thế giới- nơi có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và mức thu nhập bình quân đầu người từ 50 đến 70 nghìn USD/1 năm, trong khi ở Hà Nội thu nhập bình quân đầu người chỉ mới đạt trên dưới 1 nghìn USD/1 năm. Với một nền kinh tế phát triển còn ở mức thấp, thu nhập của người dân còn ở dưới ngưỡng đói nghèo theo chuẩn của thế giới, thì giá bất động sản lại cao nhất thế giới, điều này có phải là một nghịch lý (?).

Trong suốt thời gian qua, người ta đổ xô các nguồn vốn vào kinh doanh bất động sản, dường như không có lĩnh vực kinh doanh nào có thể mang lại lợi nhuận nhiều, nhanh và dễ thu hồi vốn đến thế. Các ngân hàng cũng hăm hở vào cuộc để bơm vốn cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Họ không mấy quan tâm đến những rủi ro và kinh nghiệm “xương máu” mà các đồng nghiệp khổng lồ của họ vừa mới phải gánh chịu ở Thái Lan và Nhật Bản. Đến thời điểm tháng 9 năm 2005, tổng dư nợ cho vay vào lĩnh vực kinh doanh đầy rủi ro này đã chiếm 15% tổng

* Thạc sỹ Luật học, Trường Đại học Luật Hà Nội

¹ Nguồn: VNEXPRESS.NET, Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản kêu cứu, Thứ ba, 3/8/2005, 02: 00 (GMT+ 7)

² Vietnam. net ngày 30/6/2003 và Vnexpress. net ngày 14/8/2003..

đư nợ của hệ thống ngân hàng³. Vì giá đất tăng tưởng chừng như không có điểm dừng, nên việc mua được nhà đất hôm trước cũng đồng nghĩa với việc sẽ thu được nguồn lợi khổng lồ ngay ngày hôm sau, và nếu để lại thì càng có lãi lớn. Điều này lại tiếp tục kích cầu ảo và tăng thêm đầu cơ, hàng hoá bất động sản trở nên khan hiếm giả tạo. Nếu muốn mua nhà chung cư ngay từ khi bắt đầu thực hiện dự án xây nhà, thì bạn phải có những mối quan hệ tốt, hoặc phải mua qua môi giới với mức giá đội lên rất cao, thậm chí không phải ai có tiền và có nhu cầu đều có thể mua được nhà, ngay cả trường hợp nhà chưa xây mà chỉ mới được vẽ trên giấy cũng bán gần như 100%⁴. Cạnh tranh lành mạnh dường như vắng bóng, thay vào đó là độc quyền thông tin, độc quyền bán, độc quyền ấn định giá cả.

Thực tiễn thị trường bất động sản trong suốt những năm qua cho thấy rằng, “sốt” đất và những dị biến trên thị trường luôn mang đến những hệ quả khôn lường đối với nền kinh tế. *“Hoạt động của thị trường bất động sản không lành mạnh, tình trạng đầu cơ về đất đai và bất động sản gắn liền với đất đai rất nghiêm trọng, đẩy giá đất lên cao, đặc biệt là ở đô thị, gây khó khăn, cản trở lớn cho đầu tư phát triển và giải quyết nhà ở, tạo ra những đặc quyền, đặc lợi, dẫn đến tiêu cực và tham nhũng của một số cá nhân và tổ chức”*⁵. Giá đất trong những năm qua đã không phản ánh đúng thực trạng của thị trường và điều kiện kinh tế- xã hội của Việt Nam, giá đất không được hình thành bởi các quy luật của thị trường trong điều kiện bình thường, mà chủ yếu do các nhà đầu cơ chi phối.

Trong khi phần lớn các chính sách tập trung vào “hạ sốt” bất động sản thì một vài nhà phân tích đã cảnh báo rằng cần đề phòng và quan tâm đúng mức đến khả năng sức mua

trên thị trường bất động sản sẽ bị suy giảm hoặc “đóng băng” sau đỉnh điểm của cơn “sốt”. Sự cảnh báo này đã không được giới hoạch định chính sách cũng như giới thương nhân và hệ thống ngân hàng quan tâm đúng mức. Bởi vậy, cái gì phải đến ắt sẽ đến, thị trường bất động sản trong những tháng gần đây bắt đầu suy giảm sức mua trầm trọng. Đây lại là biểu hiện của một căn bệnh nan y mới. Và tiếc rằng, chúng ta dường như chưa chuẩn bị sẵn sàng để đón nhận và đối phó với điều này nên tâm lý hoảng loạn là điều dễ hiểu. Dân gian có câu, “mất bò mới lo làm chuồng”, câu nói này thật đáng để chúng ta suy ngẫm trong bối cảnh chính sách và môi trường kinh doanh thời nay.

Sự “trầm lắng” của thị trường bất động sản hiện nay đã làm nảy sinh các nhận định khác nhau, về đại thể có hai xu hướng cơ bản:

(i) *Quan điểm thứ nhất cho rằng, thị trường bất động sản hiện nay đang bị đóng băng (luồng ý kiến này chiếm đa số và được hậu thuẫn bởi các nhà hoạch định chính sách);*

(ii) *Quan điểm thứ hai thì chủ trương phải phân tích hiện tượng một cách cẩn trọng trước khi đưa ra các quyết sách, dường như ý kiến này không cho rằng thị trường bất động sản đã đóng băng, mà chỉ mới biểu hiện suy giảm sức mua.*

Ứng hộ luồng quan điểm thứ nhất, các nhà hoạch định chính sách lo ngại về nguy cơ đổ vỡ của thị trường đang đến gần. Bởi vậy, phải cứu thị trường bất động sản khỏi cơn nguy cấp. Đang trong sự trầm trở và lo lắng, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hiến kế cho Chính phủ ba giải pháp “phá băng” với sự kỳ vọng có thể cứu thị trường bất động sản khỏi nguy cơ đổ vỡ. Ba giải pháp đó là: (i) hạn chế cung; (ii) kích cầu; và (iii) lưu thông nguồn vốn.

Một số nhà khoa học thì cẩn trọng và lạc quan hơn khi chủ trương cần phải phân tích một cách kỹ lưỡng bản chất của hiện tượng trước khi đưa ra những quyết sách sẽ tiêu tốn nguồn lực không nhỏ của quốc gia. Chẳng hạn, GS Lê Đình Thắng đã phát biểu trước

³ Nguồn: VietNamNet, Các dự án bất động sản: ngành hàng chịu hậu quả?, 08:55' 16/9/2005 (GMT+ 7)

⁴ Nguồn: VietNamNet, Kinh doanh bất động sản: nên để thị trường điều chỉnh, 15:15' 15/9/2005 (GMT+ 7)

⁵ Đảng Cộng sản Việt Nam, Văn kiện Hội nghị BCH trung ương lần thứ Bảy khoá IX, Nxb. Chính trị Quốc gia, Hà Nội, 2003, tr. 59.

báo giới rằng: “Tôi cho rằng thị trường chỉ suy giảm chứ chưa “đóng băng” vì hiện nay giá nhà đất ở VN vẫn cao, cung cầu đều có, giao dịch tuy ít nhưng vẫn có những thương vụ thành công. Tôi không đồng ý lấy lượng giao dịch hiện nay so với giao dịch trước đây để khẳng định thị trường bất động sản “đóng băng”. Điều này cần phải đi sâu phân tích làm rõ bản chất của hiện tượng. Nếu quan niệm thị trường nhà đất “đóng băng” có nghĩa là phải áp dụng các biện pháp cực mạnh để tác động, tập trung nhiều nguồn lực kích thích thị trường sôi động hẳn lên”⁶. Bởi vậy, tập trung nhiều nguồn lực của đất nước để tác động vào lĩnh vực này tại thời điểm hiện nay là đáng lo ngại, GS Lê Đình Thắng quan niệm như vậy. Chúng tôi xin chia sẻ quan điểm này.

Cùng suy nghĩ với nhận định thứ hai này, đa phần người dân đều bày tỏ quan điểm rằng, tập trung các nguồn lực của quốc gia vào “cứu” thị trường bất động sản lúc này là không hợp lý, và họ băn khoăn không rõ mục đích của việc “cứu” này là vì lợi ích của ai⁷. Họ lập luận rằng, “sốt” đất đã làm điêu đứng biết bao gia đình và người dân đã phải chịu thiệt thòi rất lớn, khoảng cách giàu nghèo ngày một thêm sâu sắc bởi các chính sách đất đai. Nhiều người dân mất đất canh tác khi các khu đô thị và khu công nghiệp mọc lên, mà chỉ được đền bù chút đỉnh so với khoản lợi nhuận khổng lồ mà các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thu được trên chính đất đó. Nguyên ước hiện nay của họ là để thị trường bất động sản tự điều chỉnh để trở về trạng thái bình thường như nó vốn có, sự can thiệp của nhà nước như đề xuất của Bộ Tài nguyên và Môi trường vào lúc này thì “mặc nhiên chúng ta đang làm cái việc ngược đời là chuyển vốn đến nơi có hiệu quả thấp”⁸.

Có thể thấy rằng, tình trạng trầm lắng hiện nay của thị trường bất động sản là hệ lụy tất yếu của việc đầu cơ kéo dài khi mà các chính sách vĩ mô và pháp luật tỏ ra yếu ớt. Thị trường có quy luật riêng của nó, khi các quy luật đó bị di biến bởi bàn tay con người thì sớm hay muộn con người lại phải hứng chịu chính sự tàn phá của nó. Khi những chiếc “vòi bạch tuộc” của các nhà đầu cơ vươn dài để chi phối thị trường, trục lợi từ những sơ hở của chính sách và sự quản lý yếu kém của các cơ quan chức năng thì toàn xã hội phải gánh chịu hậu quả. Và thật khó để có thể đo lường hết hậu quả của nó.

Theo một vài nhà phân tích, bộ ba giải pháp do Bộ Tài nguyên và Môi trường hiến kế rất có thể chỉ là các giải pháp tình thế và không có hiệu quả cho việc “phá băng” này. Những chính sách khôn ngoan là chính sách dựa vào dòng chảy để dẫn dắt thị trường chứ không phải là chính sách ngăn dòng⁹. Bởi vậy, vào thời điểm hiện nay thay vì tìm cách khôi phục lại trạng thái “sốt”, thì nhân cơ hội thị trường đang có biểu hiện chững lại hãy tìm cách tác động để thị trường tự điều chỉnh cho giá bất động sản trở về với giá trị thực của nó. Dựa vào thị trường để điều tiết chính nó sẽ là giải pháp tối ưu. Đã từ lâu, thế giới bên ngoài đã chủ trương “bắt chước” thị trường khi ban hành chính sách và pháp luật về thị trường. Chúng ta hãy cùng nhìn nhận cụ thể hơn từng giải pháp của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ minh chứng rõ hơn về điều đó.

Giải pháp đầu tiên mà Bộ Tài nguyên và Môi trường đưa ra, đó là biện pháp “giảm cung” hàng hoá bất động sản. Giải pháp này khiến cho người dân đang thực sự có nhu cầu về nhà ở thêm một phen lo lắng. Hy vọng về chính sách cải thiện và tạo điều kiện chỗ ở cho dân mà Chính phủ đưa ra ngày một xa vời hơn. Một điều dễ dàng nhận thấy tình trạng

⁶ Nguồn: VNEXPRESS.NET, Thị trường nhà đất chưa cần phá 'băng', Thứ sáu, 7/10/2005, 11:50 GMT+7

⁷ Nguồn: VietNamNet, Kinh doanh bất động sản: nên để thị trường điều chỉnh, 15:15' 15/9/2005 (GMT+ 7)

⁸ Phạm Hữu Nghĩa, Kiến nghị cứu doanh nghiệp bất động sản: lợi cho ai?, VietNamNet, 16:50' 16/9/2005 (GMT+ 7)

⁹ Xem cách phân tích của các tác giả: Thảo Nguyễn, Các dự án bất động sản: ngân hàng chịu hậu quả? VietNamNet, 08:55' 16/09/2005 (GMT+ 7); và Phạm Hữu Nghĩa, Kiến nghị cứu doanh nghiệp bất động sản: lợi cho ai?, VietNamNet, 16:50' 16/9/2005 (GMT+ 7)

trầm lắng hay đóng băng về nhà đất hiện nay không phải vì lý do cầu về nhà đất đã được đáp ứng đến mức bão hoà, mà nhu cầu thực sự về nhà đất của người dân hiện nay vẫn còn rất lớn mà chưa được đáp ứng. Theo thống kê, tại thành phố Hồ Chí Minh hiện nay, số hộ có thu nhập trung bình và thấp có nhu cầu cải thiện chỗ ở chiếm 60%¹⁰. Ở thủ đô Hà Nội cũng vậy, để đáp ứng được nhu cầu về nhà ở tối thiểu hiện tại, trước mắt phải cần đến khoảng 2 triệu m² (chưa kể nhà dân tự xây)¹¹. Nếu ngừng cung hàng hoá bất động sản, số phận của họ sẽ ra sao (?)

Có thể khẳng định rằng, một trong những nguyên nhân chủ yếu của tình trạng suy giảm sức mua hàng hoá bất động sản là do giá nhà đất tăng quá cao, vượt quá khả năng của người tiêu dùng. Mặt khác, chất lượng của các công trình cũng là một trong những nỗi băn khoăn, do dự của người dân. Chúng ta đã từng chứng kiến hàng loạt các công trình nhà ở bị “rút ruột”; ở thành phố Hồ Chí Minh nhiều công trình do thiếu vốn nên dở dang, lam nham, nhiều khu đất mới chỉ cắm mốc treo bảng dự án, cỏ mọc lút đầu- tình trạng không đường, không điện, không nước sạch, không xử lý nước thải, không công trình dịch vụ công cộng. Ở quận 9, hiện có 186 dự án, trong đó có 82 dự án đất ở nhưng không có dự án nào kết nối với dự án nào¹². Với giá cả và chất lượng hàng hoá như vậy thì việc quay lưng hay làm ngơ của số đông dân chúng đối với thị trường bất động sản như hiện nay cũng là điều dễ hiểu, cho dù nhu cầu nhà ở đối với họ vẫn đang là cần kíp. Thực trạng này cho thấy, để hâm nóng thị trường bất động sản không thể có cách làm nào hữu hiệu hơn là tìm cách khắc phục từ chính những nguyên nhân đã gây ra thực trạng đó, chứ không phải bằng biện pháp giảm cung. Việc “giảm cung” bất động sản là đồng nghĩa với việc giá nhà, đất lại tiếp tục leo thang, nhà đất lại càng trở nên khan hiếm và vô hình trung “lửa đang cháy chúng ta lại đổ thêm dầu”.

Với giải pháp thứ hai, “kích cầu” và khơi thông nguồn vốn, chúng tôi cho rằng đây cũng là một giải pháp khó có thể thực thi và mang lại hiệu quả trong thời điểm hiện nay. Như đã đề cập ở trên, các dự án mặc dù mới được vẽ trên giấy cũng đã được bán hết; người dân chấp nhận bỏ tiền mua hàng hoá khi chưa nhìn thấy sản phẩm hàng hoá của mình. Xin đơn cử, Hà Nội khi có chủ trương của Chính phủ về bán nhà theo Nghị định số 61/CP/1994 với khung giá cũ (giá theo ND số 87/CP/1994) thì trong chưa đầy 3 tháng cuối năm 2005, công ty kinh doanh nhà Quận Ba Đình và Quận Đống Đa đã bán gần hết các khu nhà tập thể theo ND 61 (khác hẳn với tình trạng 8 tháng đầu năm không thực hiện được một phiên giao dịch nào). Như vậy, không thể nói là người dân không có tiền hay không có khả năng chi trả là nguyên nhân của việc suy giảm sức mua. Mặt khác, cũng cần phải khẳng định rằng, nhu cầu về “an cư lạc nghiệp” của người dân là không thể phủ nhận, song không phải vì thế mà họ chấp nhận mua nhà, đất với bất kỳ giá nào và bất kỳ điều kiện nào. Họ chỉ có thể bỏ tiền ra mua khi hàng hoá đó có chất lượng đảm bảo và giá cả phù hợp. Rõ ràng, giải pháp cho vay vốn để “phá băng” thị trường cũng không phải là điều mong đợi quá lớn của người dân.

Đối với hệ thống Ngân hàng, xem ra họ cũng không mặn mà và sẵn sàng cho lắm với quyết sách cho dân vay tiền mua nhà thông qua hình thức trả góp; bởi khi thực hiện chính sách này, Ngân hàng phải bỏ ra một khoản tiền tương đối lớn. Giả sử, chỉ tính riêng ở Hà Nội, nếu cần 1 triệu m² nhà ở cho dân, mà mỗi m² tính 6 triệu đồng thì ngay một lúc Ngân hàng phải bỏ ra khoảng 6.000 tỷ đồng¹³- đây là khoản tiền không nhỏ; trong khi đó, khả năng thu hồi vốn cho vay rất chậm (bình quân phải từ 15 đến 20 năm); mặt khác, độ đảm bảo an toàn nguồn vốn cũng không cao, trong khi nhu cầu vốn cho các ngành, các lĩnh vực khác cũng rất lớn. Thời gian qua, hệ thống Ngân hàng đã khuyến cáo

¹⁰ Xem: Thế Gia, báo Nhân dân số ra ngày 20/11/2005

¹¹ Nguồn: Vietnamnet, 07:37 14/10/2005 (GMT + 7)

¹² Xem: Thế Gia, báo Nhân dân số ra ngày 20/11/2005

¹³ Nguồn: VietNamNet, “bơm” tiền phá “băng” bất động sản: không thực tế! 07:37 14/10/2005 (GMT + 7)

về việc cho dân vay tiền mua nhà. Như vậy, xem ra giải pháp này cũng khó có thể khả thi.

Giải pháp thứ ba - “bơm tiền” cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tiếp tục tồn tại. Có thể nói, đây là giải pháp đã và đang tạo ra làn sóng tranh luận nhiều nhất. Đã đến lúc chúng ta cần phải cân nhắc một cách thận trọng, kỹ lưỡng và tinh táo để có những quyết sách phù hợp. Thực tế thời gian qua cho thấy, không ít các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản “tay không bắt giặc”; lấy nợ nuôi nợ, đi vay đầu tư, họ lao vào việc “chạy dự án” bằng mọi giá; sau khi đã có dự án, với phương thức huy động tiền thông qua việc “thế chấp dự án” và tiền huy động từ dân qua hình thức mua nhà trả góp để thực hiện dự án, chứ thực lực tài chính thì các doanh nghiệp không có. Chỉ tính riêng thành phố Hồ Chí Minh hiện nay có khoảng 4195 doanh nghiệp đăng ký kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản (thực tế khoảng 6000 doanh nghiệp); trong đó chưa tới 50 doanh nghiệp có vốn điều lệ đăng ký hơn 100 tỷ đồng, số đông các doanh nghiệp có vốn 50 tỷ đồng, số doanh nghiệp có vốn 400- 500 triệu đồng chiếm 40%, số doanh nghiệp có vốn dưới 400 triệu đồng không phải là ít¹⁴. Với mức vốn “khiêm tốn” như vậy cho một loại thị trường mà nhu cầu về vốn có thể nói vào loại hàng đầu trong các loại thị trường thì hậu quả của các công trình dở dang, chắp vá, chất lượng kém cũng là điều dễ hiểu.

Trước thực trạng này, hiến kế của Bộ Tài Nguyên và Môi trường là tiếp tục tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có thêm nguồn vốn để tiếp tục đầu tư thông qua kênh vốn từ các Ngân hàng cho vay.

Không đồng tình với giải pháp này, luồng quan điểm thứ hai cho rằng: chúng ta không thể cứ nâng niu các doanh nghiệp mãi được. Các doanh nghiệp cần phải làm quen với rủi ro trên thương trường và phải biết chấp nhận rủi ro. Đã đến lúc cần phải loại ra khỏi cuộc chơi những doanh nghiệp kinh doanh không có hiệu quả, không có khả

năng, tạo đà cho sự cạnh tranh lành mạnh giữa các doanh nghiệp. Chúng ta không thể cứ mãi hi sinh quyền lợi của người dân để cứu các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản!¹⁵ Chúng ta cần chấp nhận “mất ít để được nhiều hơn”¹⁶.

Từ kinh nghiệm thành công của Chính phủ Nhật Bản trong việc “hạ sốt giá nhà đất” được nêu dưới đây, chúng tôi kiến nghị rằng, Nhà nước cần có quy định (a) về giới hạn tổng mức tiền vay cho lĩnh vực mua bán bất động sản (BDS); và (b) mức lãi suất riêng đối với các khoản tín dụng của các nhà kinh doanh BDS. Chẳng hạn, pháp luật ngân hàng cần quy định rằng, một nhà đầu tư BDS được vay tối đa là bao nhiêu tiền cho hoạt động kinh doanh BDS. Thêm vào đó, cần quy định nhiều mức lãi suất khác nhau cho những lượng tiền vay khác nhau, quá giới hạn cho phép (mà chưa đến mức phải cấm) thì áp dụng mức lãi suất cao hơn gấp nhiều lần cho khoản vay vượt giới hạn đó.

“Trong thời kỳ kinh tế bong bóng ở Nhật Bản, để ngăn chặn sự nóng sốt của nhà đất, Chính phủ đã áp dụng biện pháp đánh thuế chuyển nhượng cao đối với những vụ mua bán đất ngắn hạn nhưng đã không có hiệu quả bao nhiêu. Sau đó, theo chỉ thị của Ngân hàng Trung ương, đối với các ngân hàng thương mại và quỹ tín dụng trong nước, tổng mức tiền cho vay đối với lĩnh vực mua bán BDS đã bị hạn chế, làm giá đất tụt xuống và nền kinh tế bong bóng bị phá vỡ”¹⁷.

Nếu làm tốt việc này sẽ có tác dụng đáng kể đối với chống đầu cơ đất đai và việc bình ổn giá đất sẽ không quá khó khăn như hiện nay, vì lúc này giá cả sẽ chịu sự chi phối của các quy luật cung cầu; quy luật giá trị; quy luật cạnh tranh; và quy luật lưu thông tiền tệ.

¹⁵ Nguồn: VietNamNet, Quản lý trong một bộ rất...nhay cảm, 10: 48' 21/9/2005 (GMT + 7)

¹⁶ Nguồn: VietNamNet, 09:48'22/9/2005 (GMT + 7)

¹⁷ Xem: Thông tin Khoa học pháp lý, Bộ Tư pháp, số (11, 12)/2001, tr 310.

¹⁴ Xem: Thế Gia, báo Nhân dân số ra ngày 20/11/2005

Cách làm tương tự như ở Nhật Bản cũng đang được Trung Quốc triển khai và đã thu được kết quả bước đầu.

Một trong những nguyên nhân khiến nền kinh tế Trung Quốc quá nóng trong nhiều năm qua là do giá bất động sản tăng cao. Để hạ nhiệt nền kinh tế, Trung Quốc áp dụng nhiều biện pháp nhằm kiểm soát chặt chẽ thị trường này. Một số biện pháp mà Trung Quốc áp dụng trong nửa năm qua cho thấy họ đã thành công bước đầu...

Ngân hàng Trung Quốc đã ban hành một loạt biện pháp siết chặt việc quản lý bất động sản, từ việc mua bán đất, phát triển đô thị đến chế độ thuê nhà...

Theo ông Ji Rujin, Phó Giám đốc Viện Nghiên cứu bất động sản của Trường Đại học Tổng hợp Thanh Hoa, điều khoản quan trọng nhằm hạn chế đầu cơ là cấm bán bất động sản trước khi hoàn thành thi công (như bán nền nhà khi chưa hoàn chỉnh xong hệ thống hạ tầng...) và cấm đơn vị được nhà nước giao đất chuyển quyền sử dụng đất cho những nhà thầu phát triển bất động sản¹⁸.

Vấn đề này, ở Việt Nam thời gian qua cũng đã từng áp dụng. Chẳng hạn: Luật Đất đai 2003 và Nghị định số 181/CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai cũng đã có quyết sách: đối với các nhà đầu tư kinh doanh sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án đã được xét duyệt (hay theo cách nói dân dã hơn của dân chúng trong thời gian gần đây là “cấm phân lô bán nền”!).¹⁹ Quyết sách này xem ra như một liệu pháp tích cực để hạn chế đầu cơ, giảm giá thành của các công trình xây dựng. Mặc dù vậy, giá nhà chung cư hiện nay vẫn đang ở mức quá cao. Đây cũng lại là một nghịch lý! Xung quanh

vấn đề này hiện nay đang tồn tại rất nhiều các quan điểm lý giải khác nhau. Chúng tôi xin được chia sẻ với quan điểm của Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Đặng Hùng Võ khi ông cho rằng: “Giá nhà dự án của Hà Nội quá cao chính là do các chính sách điều tiết mang tính hành chính mà Hà Nội đang áp dụng như: tất cả các dự án đều phải cắt lại 1/4 diện tích đất cho thành phố xây nhà chính sách, 1/2 diện tích nhà chung cư bán theo giá và danh sách do thành phố phê duyệt, 1/2 diện tích còn lại mới được bán theo giá kinh doanh. Các nhà đầu tư do đó phải đẩy giá nhà chung cư lên cao để khỏi thiệt”²⁰.

Thiết nghĩ, từ chủ trương, chính sách của Nhà nước, đến việc cụ thể hoá chính sách pháp luật ấy đưa vào thực thi trong cuộc sống lại chịu sự tác động bởi rất nhiều những “tiền lệ” của địa phương. Vì vậy, những quyết sách đó đã không còn theo nguyên nghĩa! Một kiểu thực thi chính sách mang tính “nửa vời” dường như tồn tại khá phổ biến ở Việt Nam!

Tôi cho rằng vào thời điểm hiện nay nếu không lựa chọn được các chính sách thông thoáng để khơi dòng chảy theo đúng quy luật của thị trường, thì rất khó để đưa ra dự đoán đúng về bức tranh thị trường bất động sản trong vài năm tới. Theo kết quả thăm dò dư luận của báo điện tử VietNamNet đưa ra đối với người đang có nhu cầu nhà ở đô thị, trong vòng 10 ngày đã nhận được 47.000 ý kiến trả lời, có 36% số ý kiến nói rằng họ đang chờ chính sách mới về nhà đất²¹. Thị trường bất động sản chỉ trở nên lạnh mạnh “khi các nhà đầu cơ và những doanh nghiệp yếu kém rút lui khỏi cuộc chơi, giá nhà sẽ giảm. Đó là điều Thượng đế đang chờ”²².

¹⁸ Xem: Sieuthinhadat.com, Sunday, July 04, 2004

¹⁹ Xem: ND số 181/2004/CP của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003.

²⁰ Theo Vietnamnet, 10:06' 15/10/2005 (GMT+ 7)

²¹ Nguồn: VietNamNet, 15: 21' 29/09/2005 (GMT+ 7)

²² Bùi Văn, Bất động sản: Thượng đế đang chờ, VietNamNet, 15: 21' 29/09/2005 (GMT+ 7)