



Thị trường tiền tệ bấp bênh, thị trường chứng khoán khi chìm khi nổi, thị trường nhà đất cũng theo đó mà “nóng”-“lạnh” thất thường. Thực chất thị trường bất động sản đang “nóng ảo” hay “nóng thật” ? Liệu có phải các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang tung đòn tâm lý, tung tin thất thiệt để làm nên cơn “sốt” đất mới?

“BÓP MÉO”

thị trường Bất động sản?

Doanh nghiệp nói “sốt”

Đất đang sốt thật chứ không phải ảo! Đó là nhận định của các nhà kinh doanh bất động sản và những Cty địa ốc. Các công ty này đã đưa ra danh sách khách hàng đặt hàng dài cả trang giấy. Phần lớn các khách hàng có nhu cầu tìm đất ở những khu đặc địa đều đến từ Hà Nội và TPHCM.

Theo ông Trần Minh Nhật - Giám đốc Cty địa ốc Trung Nam thì từ khi có thông tin về một số dự án mới của Hà Nội thì đất lên giá, do nhiều người trong diện di dời giải toả “đi trước một bước” lo chỗ ở. Nhiều tin đồn rằng, Nhà nước giải toả đất đai và đền bù bằng tiền chứ không có chủ trương bố trí đất tái định cư nên tranh thủ mua đất đẹp kéo hết. Thêm vào đó, một số dự án tại khu vực Hà Nội mới mở rộng vừa tổ chức khởi công với giá trị đầu tư lớn đã góp phần

GIA HÙNG

thổi giá đất lên cao. Một nguyên nhân khác cũng góp phần khiến đất tăng giá là do lao động nhập cư vào các thành phố lớn tăng mạnh. Thêm vào đó, ngân hàng mọc lên như nấm trong năm vừa qua và chạy đua cạnh tranh bằng nhiều hình thức cho vay để mua, kinh doanh bất động sản đã tác động mạnh đến giá đất. Thông tin cho người nước ngoài mua nhà cũng khiến giới kinh doanh bất động sản nhanh chân mua và ôm đất để dành. Đây là cơ hội cho các nhà đầu tư và cò mạt sức làm giá. Những yếu tố trên khiến đất sẽ còn sốt mà là sốt thật!

Theo thông tin từ công ty địa ốc Sunkey - Hà Nội, kể từ đầu tháng 6.2009, giá đất nền tại khu đô thị Văn Khê (Hà Đông) đã tăng 5 - 7 triệu

đồng/m² so với cuối quý 1.2009. Các khu đô thị như Văn Quán, Xa La hay Văn Canh (Hoài Đức) cũng tăng từ vài triệu tới cả chục triệu đồng/m². Đất nền ở khu đô thị mới Dương Nội (Hà Đông) cũng tăng giá 20-30% vì “ăn theo” đường Lê Văn Lương kéo dài, đường Lê Trọng Tấn.

Tương tự, nằm ngay mặt quốc lộ 32 (đoạn Nhổn - Sơn Tây), giao dịch đối với các suất liền kề của dự án khu đô thị Tân Tây Đô cũng rất sôi động, tăng từ 8 triệu đồng/m² đến gần 16 triệu đồng/m². Các phiên đấu giá tại khu đô thị mới Cầu Giấy cũng ghi nhận mức sức nóng, khi giá trúng cao gấp từ 4-5 lần giá sàn, cao nhất lên đến 106 triệu đồng/m².

Không chỉ có đất nền dự án, giá bán nhiều căn hộ chung cư tại Hà Nội cũng đã tăng 4 - 5 triệu đồng/m². Ví như căn hộ chung cư N05 Đông Nam Trần Duy Hưng vài ba tháng trước được chủ đầu tư bán ra với giá 24 triệu đồng/m² thì hiện trên thị trường được chào bán chênh lên khoảng 500 triệu đồng/căn

Phân tích về thực trạng này, nhiều người cho rằng bất động sản vẫn là một kênh đầu tư an toàn, lợi nhuận cao. Thời gian qua, thị trường trầm lắng là do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu, người dân có tâm lý lo lắng, chờ đợi. Hiện tại, nền kinh tế đang có dấu hiệu hồi phục, người có tiền quay lại đầu tư bất động sản gây nên cơn sốt. Theo nhận định của các nhà đầu tư, đây là mức giá khá cao so với mặt bằng chung hiện tại.

Chuyên gia nói “áo”

Nhiều chuyên gia cho rằng, giá đất nền tại một số dự án ở Hà Nội tăng đột biến là do bị “làm giá”, giao dịch sôi động chủ yếu là “nhờ” giới đầu cơ.

Chuyên gia kinh tế, TS. Lê Đăng Doanh nhận định, vừa qua thị trường bất động sản đang có dấu hiệu ấm lên, điều này do tác động của việc giá nguyên vật liệu giảm xuống và chính sách tín dụng tiền tệ đã được nới rộng, đặc biệt là gói kích cầu của Chính phủ đã có tác động tích cực kết quả kinh tế trong nước đạt được khả quan trong quý 1, liên tục được củng cố ở các tháng 4, 5/2009, niềm tin của nhà đầu tư đã phần nào được hồi phục ở mức độ hạn chế. Tuy nhiên, với tình hình kinh tế sắp tới thì thị trường bất động sản vẫn trong tình trạng bất định. Lo ngại này hoàn toàn có cơ sở vì theo số liệu báo cáo của các tổ chức tín dụng nợ xấu trong dư nợ cho vay bất động sản đang ở mức xấp xỉ 5%, theo các chuyên gia thì tỷ lệ này đã là chạm ngưỡng tỷ lệ nợ xấu đáng lo ngại trong hoạt động ngân hàng.

Ông Phạm Sỹ Liêm, Tổng hội Xây dựng Việt Nam cho rằng: “Thị trường bất động sản đang có những dấu hiệu hồi phục nhưng vẫn cần có những cơ chế cho nó. Mỗi thành phố lớn chỉ nên có một trung tâm giao dịch bất động sản lớn do Nhà nước lập ra chứ không phải do ngân hàng nào lập ra. Tại đó có tất cả các dịch vụ môi giới, tư vấn, công chứng, thông tin thị trường... Làm được như vậy mới có thể kiểm tra được tư cách của các nhà môi giới, các nhà định giá... để thị trường phát triển lành mạnh”.

Một số ý kiến khác cho rằng, cần phải có thêm thời gian để thị trường này đi vào quỹ đạo. Bởi xét trên tổng thể mức cầu chung về bất động sản gần như không biến động, giao dịch vẫn hết sức dè dặt. Giá chỉ biến động tương đối lớn ở một số dự án hưởng lợi bởi thông tin



Thị trường BĐS đang nóng trở lại

về những công trình hạ tầng lớn. Quan trọng hơn, để thị trường ổn định thì cần minh bạch về thông tin và có sự tham gia đồng đẳng của các khách hàng có nhu cầu thực sự - nhờ đó mặt bằng giá mới không bị đẩy lên quá cao, tạo ra nguy cơ sốt ảo.

Lời kết

Kịch bản chứng khoán nóng kéo thị trường nhà đất nóng. Đây chính là kịch bản của các đại gia tài chính, bằng cách thổi giá của thị trường chứng khoán, sau đó đưa tiền từ chứng khoán đổ vào bất động sản và lại thổi giá bất động sản lên cao. Nhằm ngăn chặn tình trạng cờ giá đất tràn lan, quy định hành nghề tư vấn giá đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép của Bộ Tài nguyên và Môi trường có thể bị phạt tới 5 triệu đồng. Tư vấn nhà đất gây thiệt hại cho nhà nước hoặc cho người khác sẽ bị phạt tiền từ 20 triệu đến 50 triệu đồng, đồng thời còn phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra. Mức phạt này có thể nói là quá nhẹ so với những hậu quả của việc "sốt ảo" để lại.

Nói chung chỉ có người dân không tỉnh táo sẽ bị mắc lừa các nhà đầu cơ bất

động sản mà thôi. Thực ra hiện nay với giá bất động sản cao như vậy thì cầu đầu cơ nhiều. Mà người dân chủ yếu có nhu cầu mua bất động sản trên cơ sở có thông tin về giá trị thực của bất động sản mà thôi.

Chính phủ cần phải kiểm soát dòng tiền từ đâu đổ vào thị trường chứng khoán và có giải pháp thích hợp, tránh tình trạng như năm 2007 lượng tiền đổ vào thị trường chứng khoán và bất động sản là của ngân hàng và các tổ chức tài chính thuộc các Tập đoàn lớn của Nhà nước, gây nên cơn sốt ảo của thị trường chứng khoán và bất động sản. Thiếu khuôn khổ pháp lý tối thiểu, thiếu các chính sách hỗ trợ và điều tiết cần thiết là nguyên nhân khiến thị trường bất động sản Việt Nam luôn trôi sụt, nóng lạnh một cách bất ổn trong nhiều năm qua. Thực tế này đặt ra yêu cầu bức thiết cho các nhà hoạch định và nghiên cứu chính sách phải sớm đưa ra một tầm nhìn dài hạn, cho sự phát triển bền vững của thị trường này, chấm dứt cảnh "thùng đầu, vá dấy".

Nhiều nhà đầu tư nhận thấy nền kinh tế đang có dấu hiệu phục hồi nên đầu tư vào thị trường, chờ cơ hội giá lên sẽ bán ra để kiếm lời. Những cơn sóng ảo của thị trường đang được giới đầu cơ tạo nên càng khiến nhiều nhà đầu tư đầu tư vào bất động sản, bất động sản tiếp tục được mua bán trao tay qua nhiều vòng và cuối cùng sẽ tạo ra một mức giá không có thực và khiến nguy cơ bong bóng bất động sản xuất hiện. Nếu thực sự đợt sốt này chủ yếu do đầu cơ thì đây là một mối lo ngại lớn cho thị trường những tháng sau này. ■