

Ảnh Hòa Tấn



## Dự báo BĐS TP.HCM đến năm 2025 NHÌN TỪ GÓC ĐỘ DÂN SỐ

TS. NGUYỄN TẤN VẠNG

### Khái quát

Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội TP.HCM thời kỳ 1996-2010 đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt từ năm 1997. Năm 2007, UBND TP.HCM đã giao các cơ quan chức năng lập quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội theo từng ngành, lĩnh vực đến năm 2020. Một trong những vấn đề cơ bản có liên quan đến hầu hết các định hướng phát triển nêu trên là Quy hoạch tình hình sử dụng đất của TP.HCM đến năm 2025.

Ở nước ta hiện nay quy hoạch xây dựng đô thị thường được thành lập trước rồi sau đó mới xây dựng và xét duyệt quy hoạch sử dụng đất. Điều đó nói lên việc đi vào chi tiết trước khi có sự cân đối vĩ mô về việc sử dụng đất gắn liền với phân tích hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường... Việc làm này đã bộc lộ rất nhiều bất cập trong quá trình triển khai thực hiện các dự án có liên quan đến đất đai cũng như góp phần tạo nên những cơn sóng giá cả BĐS chưa đi theo chu kỳ có định hướng của một nền kinh tế thị trường trong thời gian gần

đây. Trong phạm vi bài viết này, chúng ta sẽ đi qua một số vấn đề có liên quan đến thị trường BĐS trong năm 2007- một mặt hàng được xem là "nóng" nhất trong năm qua. Từ đó thấy được mối liên hệ biện chứng giữa mật độ dân cư và nhu cầu nhà ở với xu hướng phát triển chung của TP.HCM nói riêng và cả nước nói chung đến năm 2025.

Qua thống kê, nghiên cứu thị trường BĐS nhiều năm gần đây, chúng ta thấy rằng hiện tượng sốt nhà, đất tại TP.HCM là hoàn toàn có thật, nhất là các địa bàn ven đô như: quận 2, 7, 9, Thủ Đức, Bình Chánh, Củ Chi. Để đáp ứng nhu cầu bức thiết đó, hàng loạt các dự án khả thi (kể cả không khả thi!) đã và đang trình duyệt đến các cơ quan chức năng nhằm thoả mãn phân khúc thị trường hấp dẫn này trong giai đoạn hiện nay.

Thật vậy, tính bình quân trong năm 2007 thị trường đất dự án các loại đã tăng hơn 300%, điều này cho thấy rằng nguồn cung khan hiếm đã chiếm một vai trò quyết định. Cụ thể, từ khi

Luật đất đai 2003 và Nghị định 181 về việc "cấp phân lô, bán nền" có hiệu lực, trong khi thị trường nhà, đất chưa có nguồn cung mới phù hợp với mức cầu của xã hội, mật hàng này trở nên khan hiếm trầm trọng [1]. Bên cạnh đó là một số chính sách thông thoáng hơn của Nhà nước [2] trong các lĩnh vực đầu tư, thương mại, dịch vụ... cũng góp phần làm cho nhu cầu BĐS trở thành vấn đề thời sự đối với mọi tầng lớp người dân trong xã hội! [3]

Nhìn về góc độ vĩ mô, thì nhu cầu nhà đất ở thành phố tăng là một trong những biểu hiện tốt cho đất nước đang trên đà hội nhập, phát triển kinh tế; tuy nhiên- nếu xét về khía cạnh cách biệt thu nhập thì sự phân hóa giàu- nghèo ngày càng trở nên rõ nét hơn trong đời sống chúng ta hiện nay. Nếu cách đây 5 năm lương bình quân của một sinh viên mới ra trường tương đương 1,5 triệu đồng/ tháng thì một suất cơm tại thời điểm đó là 5,000 đồng, đến nay mức thu nhập ấy không thay đổi đáng kể, trong khi giá cả dịch vụ này đã tăng lên gấp đôi. Tương tự, các khoản chi phí thường

nhật khác cũng nhảy theo cấp số cộng: đi lại, thuê nhà, quần áo, chi tiêu khác...

So sánh ở Nhật, một lao động phổ thông là 1.000 yen/ giờ (khoảng 135.000 VND), với thu nhập này họ có thể trang trải chi phí sinh hoạt cho một ngày; trong khi ở VN lao động phổ thông bình quân là 7.500 đồng/ giờ (khoảng 60.000 đ/ ngày) chưa đủ chi trả cho một suất cơm bình dân! Như vậy, để đảm bảo được cuộc sống thường nhật vốn đã rất khó khăn, thì việc có thể tậu được một ngôi nhà, mảnh đất ở thành phố lớn nhất nước này quả thực là một điều không tưởng đối với những cán bộ, công chức, thu nhập thường thường bậc trung (khoảng 4 triệu/ tháng)- trong khi giá cả đất đai, nhà ở vẫn không ngừng tăng lên theo một cấp số nhân và hiện vẫn chưa có điểm dừng!

Ngoài ra, còn một số nhân tố khác, mang tính tự phát nhưng là qui luật tất yếu trong một xã hội đang phát triển- đó là sự tận dụng đặc thù nhạy cảm của thị trường BĐS, cơ hội phát triển vượt bậc về kinh tế của VN sau khi gia nhập WTO (11/ 01/ 2007), một số cá nhân, doanh nghiệp đã đầu cơ, trục lợi tạo ra nhiều đợt sốt giá ảo trên thị trường này trong những năm gần đây. Bên cạnh đó, là sự nở rộ, bùng phát của thị trường chứng khoán đã làm cho các mặt hàng động sản vốn đã lảm thảng trầm, nay lại càng trở nên phức tạp, không tuân theo một qui luật nhất định [4], khiến dòng chảy tiền tệ lưu thông trong xã hội luôn bị xáo trộn bất kể khi giá trị chứng khoán tăng hay giảm!

**Nhu cầu mở rộng quy hoạch thành phố dưới góc độ dân số**

Kết hợp những yếu tố cơ bản về kinh tế phát triển vĩ mô, vĩ mô của TP.HCM trong thời gian vừa qua, trước mắt và dự báo đến năm 2025; đã làm nổi bật lên một vấn đề mà các nhà quy hoạch đô thị đang quan tâm- đó là dòng di dân từ các tỉnh, thành trong cả nước về các thành phố lớn nói chung và TP.HCM nói riêng. Nếu như vào năm 2004 cư dân thành phố là 6,06 triệu

người, thì năm 2006 đã lên đến hơn 7 triệu người, mật độ dân cư bình quân là 3.340 người/km<sup>2</sup>, ở những khu vực trung tâm đã lên đến 10.600 người/km<sup>2</sup>) [5], cao hơn nhiều so với một số thành phố lớn trên thế giới như: Fukuoka của Nhật 4.084 người/ km<sup>2</sup>, Tokyo 5.570 người/ km<sup>2</sup>, ngay cả New York trung tâm tài chính lớn nhất của Mỹ cũng chỉ đến 9.000 người/ km<sup>2</sup>. [6]

Theo dự kiến của Ban Thường trực Chỉ đạo Điều tra Dân số TP.HCM thì mỗi năm (giai đoạn 2005- 2025) thành phố sẽ tăng thêm khoảng 300.000 người [7], đến năm 2025 cư dân thành phố sẽ lên đến 14 triệu người (megacity) [8]. Do vậy, để đạt được mật độ dân số tương đương Nhật (5.707 người/ km<sup>2</sup>) thì diện tích TP.HCM vào thời điểm đó sẽ phải lên đến 2.453 km<sup>2</sup> (diện tích hiện nay là 2.095 km<sup>2</sup>). Đến năm 2025 thành phố tương lai phải mở rộng thêm khoảng 360 km<sup>2</sup> - nếu tính bình quân bốn mặt tiếp giáp thì (chưa kể đến các điều kiện, chính sách quy hoạch khác) TP.HCM sẽ phải mở rộng thêm 90 km<sup>2</sup>/ mỗi hướng [9]. Khi đó phía Đông thành phố sẽ tiến sâu vào địa phận tỉnh Đồng Nai; phía Tây vượt đến tỉnh Long An và một phần tỉnh Tiền Giang; phía Nam sẽ ra đến Vũng Tàu; phía Bắc sẽ đi sâu vào tỉnh Bình Dương.

Qua những dự báo định lượng nêu trên, chúng ta dễ dàng hình dung một thị trường BĐS đầy tiềm năng với những nhu cầu hết sức biện chứng trong những năm trước mắt (đến năm 2025). Đây không những là một dự báo hết sức lạc quan cho các nhà kinh doanh, khai thác BĐS mà còn là tín hiệu tốt của một nền kinh tế thị trường, đã được xã hội chấp nhận; từ đó thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư trong khu vực và thế giới, tác động trực tiếp đến quan hệ cung- cầu của thị trường BĐS trong những năm sắp tới.

**Nhiệm vụ**

Thấy được nhu cầu có thật từ các dự báo nêu trên, để có thể hạn chế những biến động, cơn sóng sốt giá BĐS

như đã từng xảy ra [10]; trước mắt, các chuyên gia quản lý quy hoạch, nhà đầu tư trong, ngoài nước phải đảm bảo được hai nhiệm vụ cơ bản sau:

**Thứ nhất**, các cơ quan chức năng phải chủ động trong việc quy hoạch tổng thể các khu vực đô thị, dân cư tương lai một cách có định hướng cho từng đối tượng khách hàng, phù hợp với nhu cầu, thu nhập của mọi tầng lớp nhân dân. Ngoài ra, các khu đô thị mới phải đảm bảo tạo được những tiêu chuẩn cơ bản về diện mạo, bản sắc, không gian sống, tiết kiệm quỹ đất, bền vững, an toàn...

**Thứ hai**, tạo điều kiện tốt nhất cho các tổ chức, nhà đầu tư trong và ngoài nước thực hiện những dự án đô thị [11]. Theo đúng chủ trương qui hoạch tổng thể từng vùng, miền của các thành phố, địa phương trong cả nước- chỉ đạo, hướng dẫn cụ thể các lĩnh vực tác nghiệp có liên quan như: quy hoạch tổng thể, giải toả, đền bù, giá cả chuyển nhượng, thủ tục đầu tư, duyệt dự án, thi công, hoàn công đưa vào khai thác...nhằm góp phần tốt nhất trong công tác chuẩn bị các bước cần thiết cho một siêu đô thị trong những thập niên sắp tới (đến năm 2025) ■

**Chú thích**

- [1] Theo Hiệp hội BĐS TP.HCM
- [2] Theo Bộ Kế Hoạch & Đầu Tư
- [3] Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) năm 2007 đạt 20.3 tỉ USD, tăng 69.1% so với năm 2006, theo Cục Đầu tư Nước ngoài.
- [4] Khi thị trường chứng khoán tăng trưởng, một số nhà đầu tư thu được lợi nhuận lớn, đổ vốn đầu tư vào BĐS; tuy nhiên, khi thị trường chứng khoán đóng băng, thì một số nhà đầu tư cũng đầu tư vào BĐS vì kỳ vọng vào thị trường chứng khoán của họ giảm đi!
- [5] Hiện nay cư dân TP.HCM đã lên đến hơn 7 triệu người, chưa kể gần 2 triệu người đang sinh sống tại thành phố dưới các dạng KT3, KT4, lao động phổ thông, thời vụ, theo Ban Thường trực Chỉ đạo Điều tra Dân số TP.HCM.
- [6] Theo Thời báo Tokyo- Nhật (tháng 8/2006).
- [7] Năm 2004 : 6.1 triệu người; năm 2005: 6.3 triệu người; năm 2006: 6.4 triệu người; năm 2007: 7 triệu người- mỗi năm dân số tăng thêm bằng một quận- Theo bà Lê Thị Thanh Loan, Phó Trưởng ban Thường trực Ban Chỉ đạo Điều tra Dân số TP.HCM.
- [8] Là tên gọi đối với những thành phố có dân số trên 10 triệu người- theo Ủy ban Dân số Thế giới.
- [9] Phía Đông giáp tỉnh Đồng Nai (5.903 km<sup>2</sup>); phía Tây giáp Long An (4.493.8 km<sup>2</sup>), phía Nam giáp tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ( 1.985,6 m<sup>2</sup>), phía Bắc giáp tỉnh Bình Dương (2.696,2 km<sup>2</sup>).
- [10] Các đợt sốt giá trong thời gian vừa qua là đợt 1: 1993- 1994, đợt 2: 2001- 2002, đợt 3: cuối năm 2007.
- [11] Xây dựng đô thị khác với xây dựng công trình. Xây dựng công trình là người chủ có quyền sử dụng đất đầu tư lên đó một công trình. Còn xây dựng đô thị là xây lên nhiều công trình trên một khu đất lớn. Chủ đầu tư chỉ được tạm giao mảnh đất này, chịu trách nhiệm giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng, kêu gọi các chủ đầu tư thứ phát kinh doanh và quản lý.