

Thị trường bất động sản là một thị trường không hoàn hảo, do đó dễ dẫn đến những độc quyền trong cạnh tranh, đặc biệt trong lĩnh vực giá cả, mặt khác cũng dễ dẫn đến những méo mó của thị trường này, nghĩa là có thể xảy ra những biến động giả tạo trong quan hệ cung-cầu và giá cả về thị trường đất đai, nhà ở, tạo nên cơn sốt giá, do đó cản trở chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Dầu cơ đất đai nhà ở cản trở tăng trưởng kinh tế

PGS.TS. PHƯƠNG NGỌC THẠCH

Như chúng ta biết, đất đai là nhân tố ảnh hưởng sâu sắc đến đời sống xã hội, kinh tế, văn hóa và chính trị của con người. Ngày nay đất đai, nhà ở luôn liên quan đến mặt kinh tế của con người.

Trong bài viết này tôi xin trình bày một số suy nghĩ của mình về vấn đề thị trường đất đai nhà ở liên quan đến tăng trưởng kinh tế.

Mối quan hệ chặt chẽ

Tăng trưởng kinh tế và phát triển đất đai nhà ở có mối quan hệ khá chặt chẽ với nhau. Tăng trưởng kinh tế ảnh hưởng lớn đến phát triển nhà ở đất đai và ngược lại phát triển đất đai nhà ở ảnh hưởng không nhỏ đến tăng trưởng kinh tế.

Sự tăng trưởng kinh tế, đô thị hóa, sự phát triển và hoàn thiện cơ sở hạ tầng ảnh hưởng trực tiếp đến sự tăng trưởng của thị trường nhà đất. Tăng trưởng kinh tế làm cho thu nhập dân cư tăng, ngoài ăn, người dân quan tâm đến ở, làm tăng nhu cầu đất

đai, nhà ở. Thực vậy ở Thái Lan thị trường đất đai sôi động khi nền kinh tế phát triển rất nhanh (thời kỳ 1987-1990), Hàn Quốc đã trải qua thời kỳ tăng trưởng kinh tế nhanh chóng trong vài thập niên với lưu lượng tiền lớn kéo theo thị trường bất động sản lên cơn sốt.

Ngược lại phát triển nhà ở tác động tích cực đến tăng trưởng kinh tế, biến hiện vật đất đai nhà ở thành giá trị tạo ra ngân sách, nguồn vốn cho đầu tư phát triển kinh tế và kéo theo sự phát triển của các ngành

năm 1993 chi phí 27.000 triệu won/km, gấp 270 lần.

Thứ tư, ở những nước châu Á, những nước công nghiệp hoá mới, tình trạng đầu cơ và giá cả đất đai nhà ở lên cao gây nên sự mất công bằng về mặt xã hội như ở Hàn Quốc, lãi vốn có được từ việc gia tăng giá đất năm 1989 nhiều hơn 35% tổng thu nhập do toàn thể người lao động đô thị kiếm được trong năm, tạo nên sự bất ổn đe dọa các lợi ích và tính bền vững của tăng trưởng kinh tế.



có liên quan, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai ngày càng hiếm hoi và chất lượng nhà ở.

Song thị trường đất đai nhà ở cũng mang lại bất lợi đối với tăng trưởng kinh tế.

Thứ nhất, như đã biết thị trường bất động sản là một thị trường không hoàn hảo, do đó dễ dẫn đến những độc quyền trong cạnh tranh, đặc biệt trong lĩnh vực giá cả, mặt khác cũng dễ dẫn đến những méo mó của thị trường này, nghĩa là có thể xảy ra những biến động giả tạo trong quan hệ cung-cầu và giá cả về thị trường đất đai, nhà ở, tạo nên cơn sốt giá, do đó cản trở chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Thứ hai, giá cả đất lên cao đẩy chi phí sản xuất kinh doanh lên, buộc các công ty kể cả các công ty có vốn đầu tư nước ngoài chuyển đến các nơi khác có giá đất rẻ hơn (xảy ra ở Bombay Ấn Độ).

Thứ ba, mặt khác giá đất tăng làm cho chi phí đền bù đất đai cho xây dựng cơ sở hạ tầng tăng, đưa đến chi phí xây dựng đường xá tốn kém như ở Hàn Quốc 1970-1972 chi phí 90-100 triệu won/km,

Thị trường nhà đất có cần sôi động không?

Hiện nay có hai ý kiến trái ngược nhau về phát triển thị trường đất đai nhà ở.

Ý kiến thứ nhất cho rằng, cần hình thành và phát triển thị trường đất đai nhà ở sôi động. Từ cơ chế kế hoạch hóa tập trung bao cấp chuyển sang cơ chế thị trường, chúng ta cần xây dựng đồng bộ các loại thị trường: thị trường hàng hóa dịch vụ, thị trường lao động, thị trường chứng khoán và thị trường đất đai, nhà ở... Thị trường đất đai nhà ở là một bộ phận của nền kinh tế hàng hóa.

Ý kiến thứ hai cho rằng, không cần thiết phải xây dựng thị trường đất đai nhà ở sôi động, tác động xấu đến tăng trưởng kinh tế. Ở nước ta chưa đủ điều kiện chín mùi, chưa đủ lực, cũng như tài chính, thể chế để xây dựng thị trường đất đai nhà ở sôi động. Thị trường đất đai nhà ở chỉ tác động đến số ít dân chúng, những tầng lớp có thu nhập trung bình và cao, còn phần lớn người dân có thu nhập thấp không có khả năng mua căn hộ rẻ. Mặt khác theo ý kiến này không nhất thiết phải xây dựng

các loại thị trường. Trong cơ chế thị trường có nhiều loại thị trường, ngoài những thị trường nêu trên còn có những thị trường như thị trường quốc phòng, thị trường y tế, thị trường thể thao... phải chăng chúng ta cần xây dựng hết các loại thị trường. Đáng ta đã nhấn mạnh không được thị trường hóa văn hóa nghệ thuật, giáo dục, y tế.

Sau đây chúng ta thử xem xét thị trường đất đai nhà ở tại TP HCM. Ở thành phố Hồ Chí Minh thị trường đất đai nhà ở đang hình thành dần, còn rất mới, rất phôi thai. Chúng ta thấy nổi lên những đặc trưng sau đây:

Tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt 11,4% năm trong thời kỳ 1991-2000, năm 2000 GDP/người của TP là 1365 USD, kết quả là ở thành phố Hồ Chí Minh diện tích ở tăng từ 7,5 m²/người năm 1991 lên 10,3 m²/người năm 2000.

Giải quyết được nhà ở theo báo cáo của UBND TP 99,7% hộ có nhà ở, số người ở trên 10 m²/người đã chiếm đến 60%, trong đó trên 25 m²/người chiếm đến 15%.

Hoạt động xây dựng nhà ở từ bao cấp nhà ở không đủ đến lấy nhà nuôi nhà, lấy nhà đóng góp vào ngân sách, khoảng 4,9% ngân sách năm 2000. Nhìn chung còn khiêm tốn.

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm trong khi tốc độ phát triển đất đai nhà ở tăng. Nhà ở lụp xụp ở chuột nhiều nhất nước.

Xuất phát từ đó, chúng tôi có ý kiến như sau:

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm từ 12% năm 1997 xuống còn 9% năm 2000, trong khi tốc độ phát triển đất đai nhà ở tăng, điều đó trái với xu hướng nếu không muốn nói là trái quy luật.

- Có hiện tượng trốn lậu thuế, mua bán nhà đất trong thị trường ngầm làm thất thu ngân sách, theo số liệu không chính thức đến 60%, rối loạn luật pháp. Thuế đất đai nhà ở chiếm 6,5% năm 1997 xuống còn 4,9% năm 2000 thu ngân sách, trong khi mua bán và giá nhà đất tăng vọt trong năm 2001.

- Đất đai thành phố đã trở thành bất lợi thế. Nếu so sánh giá của năm 2000 với năm 1995 giá nhà và vật liệu xây dựng của nước ta tăng 30,7%, cao nhất trong các loại hàng hóa. Giá cả đất đai của thành phố cao hơn so với các nước trong khu vực, giá thuê đất TP HCM gấp 4-6 lần Trung Quốc, 6 lần Thái Lan. Giá cả cao đẩy chi phí sản xuất của thành phố

lên khiến các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài chuyển sang tỉnh Bình Dương, Đồng Nai.

Chi phí đền bù đất đai lấy từ ngân sách nhà nước cho xây dựng cơ sở hạ tầng của thành phố ngày càng tăng. Theo Sở kế hoạch và đầu tư TP. HCM đầu tư nâng cấp mở rộng đường Dân Tộc, Quận Tân Bình từ 6 m lên 12 m là 8,6 tỷ đồng, trong đó chi phí đền bù giải tỏa 2,9 tỷ đồng, chiếm gần 34% tổng đầu tư.

Thị trường bất động sản thành phố đã xuất hiện hiện tượng đầu cơ đất đai nhà ở. Theo giới cờ đất, trong cung-cầu thành phố có 2 loại cầu: cầu nhà đất thực sự, cầu cho đầu cơ. Nhu cầu nhà thực sự đã đạt 99,7% hộ có nhà ở năm 1999 với diện tích 10,3 m²/người, chỉ cầu đầu cơ đang tạo nên cơn sốt giá, chỉ trong vòng vài tháng giá cả đất tăng lên giá tạo gấp 3-4 lần, có nơi gấp 8-9 lần, không có cơ sở của sự tăng giá. Không thể có thị trường đất đai nhà ở sôi động, giá lên cao trong khi nền kinh tế tăng trưởng chậm.

Kinh nghiệm châu Á

Khảo sát các nước châu Á cho thấy:

Sự phồn thịnh kinh tế của các thành phố châu Á trước đây dường như làm cho những vấn đề kinh tế-xã hội ở những thành phố này trầm trọng thêm, tăng tỷ lệ dân cư sống trong những căn nhà ổ chuột, những căn nhà kém chất lượng. Chẳng hạn ở Hàn Quốc cuối những năm 80 xung đột bạo động xảy ra dai dẳng liên quan đến nhà đất, giá nhà đất đô thị gia tăng, khả năng mua nhà bị giảm, mặc dù lương tăng, công nhân thấy thu nhập của họ không bắt kịp với giá nhà.

Các nước châu Á đã phải đưa ra chính sách tăng trưởng kinh tế phải gắn với công bằng xã hội, thực hiện cân bằng xã hội, kinh tế và môi trường. Chính phủ các nước Malaysia, Hàn Quốc thấy rằng đầu cơ đất đai nhà ở đã cản trở lớn đến phát triển kinh tế, dân có tiền không đầu tư vào sản xuất kinh doanh mà lại đầu tư vào đất đai nhà ở vì đầu tư vào đất đai nhà ở đem lại lợi nhuận cao. Giá đất đạt mức chưa từng có và thu nhập từ những giao dịch này cũng rất cao. Tình hình này đã xảy ra ở Thái Lan, đầu tư vào các chứng khoán bất động sản đứng thứ 3 trong số các loại cổ phiếu và tài khoản, trước khi mở đầu khủng hoảng kinh tế tài chính rồi lan ra các nước khác như Indonesia, Philippin... cũng có tình hình như vậy. Hiện tượng này Việt Nam nên tránh không lặp lại.

Chính phủ các nước châu Á đã đưa ra nhiều biện pháp để xóa bỏ nạn đầu cơ đất đai, tạo ra những khu dân cư mới tiện nghi hiện đại, góp phần vào nguồn thu ngân sách của nước mình.

Chính phủ Hàn Quốc đã vạch ra chính sách mới chủ yếu tập trung phạt những hộ giữ đất quá nhiều hay không cần thiết. Các biện pháp cấm đầu cơ và ổn định giá đất năm 1978 được thực hiện bằng cách tăng thuế đối với lãi vốn từ việc bán đất và sở hữu đất nhàn rỗi, chính phủ đưa ra thuế sở hữu đất toàn diện, lũy tiến theo quy mô đất, gia tăng gánh nặng thuế lên vai người sở hữu đất quy mô lớn, sau đó ban hành thuế lượng gia giá trị đất được dùng đánh vào đất nhàn rỗi với mục đích đầu cơ.

Đồng thời chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/hộ buộc chủ đất sang nhượng đất dư thừa, thuế dư thừa ở mức đến 11% giá trị thị trường của đất dư thừa. Ngoài ra đưa ra lệ phí đầu tư đánh vào đất phát sinh lợi nhuận nhờ đầu tư của nhà nước vào cơ sở hạ tầng và dịch vụ.

Tại Malaysia, chính phủ ngăn chặn việc tích tụ đất của những người mua được đất rẻ, buộc đất phải được phát triển trong vòng hai năm kể từ khi chuyển quyền sở hữu. Chính quyền ban hành một loại thuế, thuế thu nhập bất động sản được dùng để giảm thiểu sự đầu cơ đất và bất động sản. Chính phủ yêu cầu chủ đầu tư tư nhân phải dành một tỷ lệ 30 % những căn hộ giá rẻ, giảm giá bán 5-15% cho nhóm người Malaysia có thu nhập thấp nghèo.

Kết luận

Đối với VN thị trường đất đai nhà ở hoạt động đang có vấn đề, không lành mạnh. Nếu hoạt động của thị trường đất đai nhà ở diễn ra như hiện nay thì sẽ tác động xấu đến nền kinh tế nước ta. Chúng ta đi sau các nước châu Á công nghiệp hóa, có thể học tập kinh nghiệm của các nước này trong vấn đề phát triển đất đai nhà ở, đặc biệt nên áp dụng các biện pháp chống đầu cơ đất đai. Trước hết không cho phép một hộ có thể có nhiều nhà và không công nhận quyền sử dụng đất đai với số diện tích không hạn chế, cũng như ban hành thuế thu nhập đất đai đánh vào sự đầu cơ đất đai nhà ở, xây dựng những khu nhà ở cho thuê hoặc bán với giá rẻ cho người có thu nhập thấp, người lao động, xử lý kiên quyết tất cả những trường hợp sử dụng đất không hợp pháp ■