



Giá trị thực của thị trường bất động sản và khả năng sở hữu của người dân Trường hợp TP. Hồ Chí Minh

TS. NGUYỄN TẤN VẠNG

Một trong những vấn đề có ảnh hưởng rõ rệt và quan trọng nhất đến nền kinh tế và gây tác động liên hoàn đến một số ngành nghề khác trong xã hội, mà gần đây dư luận đặc biệt quan tâm là hai thị trường nhạy cảm: Nhà đất (BDS) và chứng khoán. Trong phạm vi bài viết này, tác giả sử dụng phương pháp thống kê mô tả và phân tích định lượng để tìm hiểu những nguyên nhân cơ bản dẫn đến hiện tượng bong bóng của thị trường BDS trong thời gian qua tại TP.HCM- cũng như nhu cầu của người dân về loại hàng hoá đặc biệt này đã và đang được thoả mãn như thế nào so với khả năng tích lũy của họ để có thể sở hữu được một căn nhà tại thành phố đông dân nhất nước này.

1. Nhu cầu thực sự về nhà ở

Hiện tượng bong bóng BDS trong thời gian vừa qua chủ yếu là do các nhà đầu tư trung gian, thu gom, tự thổi phồng giá trị...làm cho thị trường này tăng nhanh một cách không bình thường. Biểu hiện rõ nhất trong hoạt động này là giới kinh doanh BDS đã đổ xô vay vốn ngân hàng để

mua sắm rất nhiều đất đai, nền nhà dự án, căn hộ chung cư,...nhằm mục đích đầu cơ để thu lợi nhuận siêu ngạch từ khoản chênh lệch giữa lãi vay ngân hàng so với tốc độ tăng trưởng chóng mặt của BDS trên thị trường tự do. Do vậy, từ khi ngân hàng siết chặt tín dụng đối với đầu tư vào thị trường chứng khoán (tháng 01/ 2007) và các loại

hình đầu tư vào BĐS (tháng 6/ 2008) [1], hoặc thế chấp vay tiền bằng BĐS, thì thị trường này hầu như tụt dốc không phanh- chỉ trong vòng bảy tháng (từ đầu năm 2008 đến 07/ 2008) đã giảm khoảng 50 %.

Bên cạnh đó, những người thực sự có nhu cầu mua nhà để ở thì vẫn tiếp tục đi bên cạnh thị trường, chỉ để quan sát, mỗi mồn cân đối với mức thu nhập vốn rất khiêm tốn của mình. Khả năng tích lũy của họ để đáp ứng cho nhu cầu thiết thực này ngày càng trở nên bất khả thi, bởi giá trị BĐS không ngừng tăng cao. Những cơn sóng trượt giá liên tục xuất hiện, trực tiếp làm tăng chi phí sinh hoạt thường nhật (nói chung) - trong khi tốc độ phát triển thu nhập bình quân luôn ở mức thấp hơn nhiều lần so với các cơ sở có liên quan đến chi phí kinh tế, xã hội khác...

Qua những vấn đề cơ bản nêu trên, chúng ta có thể hình dung được một thị trường BĐS hoàn toàn không lành mạnh (phạm vi TP.HCM) trong thời gian qua cũng như hiện nay. Giá BĐS tăng lên giảm xuống, phần lớn do sự ảnh hưởng, chi phối của các nhà đầu tư trung gian, tạo ra cách biệt ảo giữa giá thị trường so với giá trị thực, hợp lý của BĐS. Từ đó đã tạo nên sự phân hoá vô hình trong xã hội - giữa một bên là những người giàu có, đầu cơ với rất nhiều BĐS để kinh doanh, thu lợi nhuận siêu ngạch theo cấp số nhân; và một bên là những người thực sự có nhu cầu về nhà ở, dù đã cố gắng tích góp nhiều năm với mức thu nhập còm cõi của mình nhưng giấc mơ an cư của họ vẫn mãi còn ở phía trước và hiện cũng chưa có điểm dừng! Số liệu phân tích sau đây sẽ cho thấy nhu cầu thực sự của nhóm đối tượng này.

Dân nhập cư: Mỗi năm TP.HCM tiếp nhận khoảng 200 nghìn người dân nhập cư (theo số liệu điều tra của CA TP.HCM) - nhất là làn sóng lao động từ một số tỉnh lân cận đổ về thành phố sau Nghị định 108/2005/NĐ-CP của Chính phủ về việc đăng ký- quản lý hộ khẩu, đã mở ra một số qui định thoáng hơn cho dòng người nhập cư về các thành phố lớn.

Cán bộ, công nhân viên chức: Bên cạnh đó, theo thống kê sơ bộ, cả nước hiện có hơn 1,4 triệu cán bộ, công, tư chức và khoảng gần 800 ngàn công nhân lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, doanh nghiệp...trong đó khu vực TP.HCM có hơn 700.000 người và số người có nhu cầu về nhà ở là 68,6% (480.200

người).

Người có thu nhập thấp: Ngoài ra, theo thống kê của Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM thì hiện nay nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp khoảng 25.000 hộ- trong khi, từ năm 2003 đến nay chỉ mới giải quyết được 2.700 hộ (11%) thông qua nhiều hình thức phân tán, thực hiện chưa được đồng bộ, mang tính thời điểm ...bên cạnh đó; trong vòng hai năm nữa, với 467 dự án được triển khai [2] - thì sẽ có thêm 64.200 hộ dân thuộc diện giải tỏa. Chính vì vậy chỗ ở của người có thu nhập thấp tại TP.HCM lại càng trở nên bức bách hơn khi khả năng cung ứng từ các dự án này lại chưa đến 40.000 căn. Nếu thực hiện được trọn vẹn các kế hoạch đền bù, giải tỏa của các dự án này thì cũng vẫn còn thiếu đến 24.200 căn.

Từ đó, nếu tính diện tích xây dựng nhà ở bình quân là 15m²/đầu người [3] thì nhu cầu trước mắt của người dân (thuộc các đối tượng nêu trên) là:

- Dân nhập cư: 200.000 người cần khoảng 3.000.000 m².

- Cán bộ, công nhân viên chức: 480.200 người cần khoảng 7.203.000 m².

- Người có thu nhập thấp: 46.500 căn khoảng 1.600.000 m². (Diện tích tối thiểu để xây nhà tại các khu qui hoạch mới là 35 m²/ căn- theo qui chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng).

Tổng nhu cầu nhà cần xây dựng:

$3.000.000 + 7.203.000 + 1.600.000 = 11.803.000 \text{ m}^2$

2. Hiện trạng giá BĐS hiện nay

Hiện tượng đóng băng BĐS từ đầu năm đến nay đã làm cho giá cả thị trường này giảm gần 50% so với cùng kỳ năm trước là một tín hiệu tốt đối với những người thực sự có nhu cầu về nhà ở; và ngược lại, đối với nhóm đối tượng môi giới, đầu cơ BĐS. Tuy nhiên, hiện nay mặt hàng này cũng vẫn chưa giảm hết biên độ giá ảo của nó. Theo các chuyên gia BĐS thế giới, trong một môi trường kinh tế-chính trị-xã hội bình thường thì giá cả BĐS tăng bình quân 30%/ năm là hợp lý. Như vậy, nếu so với thời điểm tháng 10/ 2006 thì hiện nay giá BĐS nhìn chung vẫn còn cao hơn gấp 1,5 lần so với thời điểm cuối năm 2006!

Để có thể thấy được giá trị thực sự của thị trường BĐS (nói chung); chúng ta sẽ lần lượt phân tích các yếu tố cơ bản- cấu thành nguyên giá

của loại tài sản này bằng phương pháp định lượng như sau: (đvt: triệu VND)

Giá trị BĐS hiện nay:	Giá trị vật kiến trúc (Nhà)	Giá trị Quyền sử dụng đất	Ghi chú
CP vật liệu xây dựng	768		4m x 12m x 8 tr/ m ² x 2 (1 trệt+ 1 lầu)
Lãi nhà thầu xây dựng	153		768 x 20%
Chi phí khác...	38		768 x 5%
Tổng cộng	960	720	15 tr/ m ² x 4m x 12m
1.680 (# 1,7 tỉ)			
Giá trị thực BĐS (nhà + đất)- điều chỉnh			
CP vật liệu xây dựng	537		4 x 12 x 2 x 5.6 tr/ m ²
Lãi nhà thầu xây dựng	107		537 x 20%
Chi phí khác...	27		537 x 5%
Tổng cộng	670	422	4 x 12 x 8,8
1.092 (# 1.1 tỉ)			

Như vậy giá trị thực, hợp lý của tài sản cố định nêu trên là 422 + 670 = 1,1 tỉ VNĐ (chỉ bằng 65% so với giá thị trường hiện nay) – Do đó, tuy trong thời gian gần đây (từ cuối năm 2007 đến nay) giá thị trường BĐS đang được xem là “đóng băng” và đã có giảm đáng kể (50%) nhưng phần ảo của cơ sở này vẫn còn một cao hơn phần thực của nó 0,6 tỉ (1,7- 1,1 hay 65%)- qua phương pháp tính toán với những giả thiết nêu trên thì giá cả BĐS sẽ còn có thể tiếp tục giảm thêm 35% nữa thì mới được xem là hợp lý và trở về đúng với giá trị thực của vốn có của loại tài sản đặc biệt này!

3. Thu nhập thực tế và điều chỉnh thu nhập

Thu nhập thực tế:

Để có thể thấy được tổng quan vấn đề cần nghiên cứu, cũng như sự

chênh lệch đáng kể về thu nhập; chúng ta hãy tham khảo mức lương bình quân (công - tư chức) [4] - đối với thu nhập của các thành phần lao động tự do trong xã hội, chúng ta sẽ phân tích trong một phạm vi nghiên cứu khác- của một số nước trong khu vực- có nhiều điểm tương đồng về kinh tế, văn hoá, xã hội...với VN theo bảng kê dưới đây:

Theo một thống kê gần đây nhất của ông David Peter Jensen, Giám đốc Dự án công ty Navigos Group thì hiện nay thu nhập bình quân của nhân viên làm việc trong các công ty nước ngoài so với các công ty trong nước (nói chung-công chức và tư chức)- chênh lệch nhau đến 35% [5]. Ngoài ra, ở một số vị trí quản lý cao cấp (C.E.O) khoảng cách biệt này hiện đã hơn 200%!

Điều chỉnh thu nhập:

Theo đó, để có thể cân bằng mức thu nhập hợp lý giữa khối doanh nghiệp trong nước (nói chung) so với các công ty nước ngoài (chưa kể các yếu tố chi phối khác: môi trường làm việc, khả năng thăng tiến, cơ hội học hỏi...) cũng như các nước trong khu vực (theo bảng kê nêu trên) thì mức điều chỉnh thu nhập bình quân hợp lý sẽ là: 200 USD/tháng (thu nhập bình quân/ tháng của 5 nước trong khu vực có nhiều điểm tương đồng về kinh tế, văn hoá, xã hội...: Việt Nam, Indonesia, Thái Lan, Malaysia, Trung Quốc). Từ kết quả tính toán nêu trên, ta có thể đưa ra bảng kê tổng hợp về hai cơ sở căn bản nhất (giá trị BĐS & thu nhập)- có ảnh hưởng trực tiếp đến thời gian tích lũy mua nhà của người dân (công, tư chức) như sau: (Xem bảng bên trang sau)

• Đồ thị minh họa:

Quốc gia	Lương chính/ tháng (USD)	Phụ cấp chung (30% lương chính - USD)	Tổng thu nhập/ tháng (USD)	Nguồn
VN	118	35	153	Tổng cục Thống kê
Indonesia	120	36	156	CAN. Antara- Jakarta
Thái Lan	167	-	167	CP Thái Lan (áp dụng từ 1/ 2008)
Malaysia	180	54	234	Vietnam Daily News 22/5/ 2007
Trung Quốc	250	-	250	Khảo sát của ĐH Bắc Kinh năm 2007.
Hàn Quốc	950	-	950	Thời báo Hàn Quốc 12- 2007
Singapore	1.700	-	1.700	TT Singapore Lý Hiển Long ngày 22/3/2007.

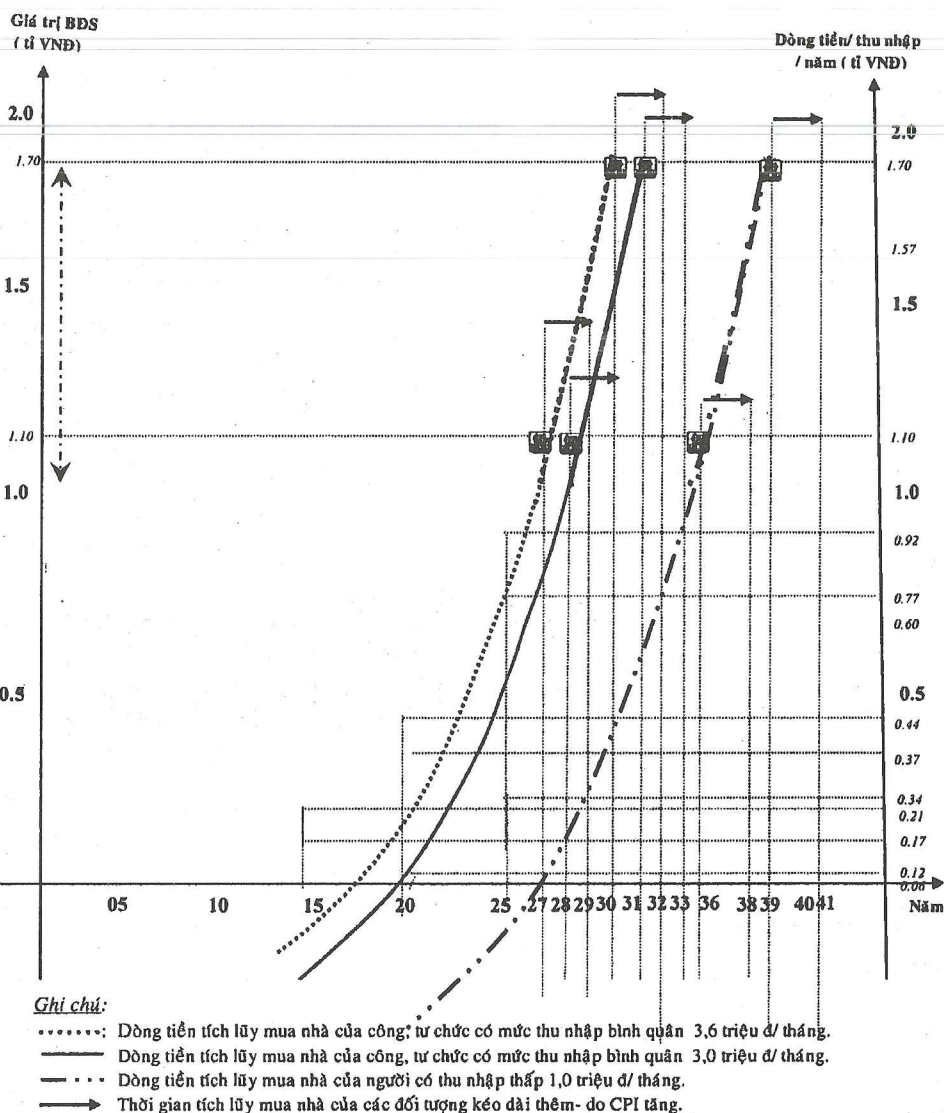
Nội dung	Giá thị trường BĐS hiện tại (triệu đồng)		Giá BĐS-có điều chỉnh (triệu đồng)		Thu nhập bình quân (công chức& tư chức – triệu đồng/ tháng)		Thu nhập thấp [6] (bình quân) (triệu đồng/ tháng)
	Nhà	Đất	Nhà	Đất	Hiện tại	Điều chỉnh	Hiện tại
	960	720	670	422	3.0 (153 USD)	3.6 (200 USD)	1,0
Giá trị BĐS [7]	1,7 tỉ đồng		1,1 tỉ đồng				
Điều kiện CPI (Consumer Price Index- chỉ số giá tiêu dùng)	Giá trị BĐS (tỉ đồng)	Thu nhập bình quân/tháng (triệu đồng)			Ghi chú		
		3,6	3,0	1,0	Thu nhập bình quân của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở.		
		Thời gian tích lũy mua BĐS (năm)			Giả sử- trong điều kiện bình thường về kinh tế- chính trị- xã hội- thiên nhiên ...		
Bình thường	1,7	30	31	39	Trong điều kiện CPI ổn định (biến động không đáng kể)		
	1,1	27	28	36			
Tăng 27% [8]	1,7	32	33	41	Trong điều kiện CPI tăng 27% trong thời gian vừa qua (đầu năm 2008)		
	1,1	29	30	38			

Qua đồ thị trên, ta nhận thấy thời gian tích lũy mua nhà của các đối tượng có nhu cầu thực về nhà ở như sau:

• **Đối với công, tư chức:**

Với mức thu nhập bình quân là 3,6 triệu đồng/tháng (200 USD) theo cách tính toán của Liên Hiệp Quốc [9] kết hợp phương pháp tính lãi kép có tích lũy cộng dồn/ năm) và giá trị BĐS được điều chỉnh về giá trị thực của nó (1,1 tỉ đồng)- thì phải mất đến 27 năm tích lũy mới có thể mua sắm được một ngôi nhà (đất) loại trung bình và nếu giá trị BĐS như hiện nay 1,7 tỉ thì phải mất đến 30 năm!

Thêm nữa, nếu trượt giá như thời gian vừa qua (CPI



tăng 27%) [10] thì thời gian tích lũy mua nhà cho đối tượng này phải kéo dài đến 29 năm (đối với BĐS 1,1 tỉ) và 32 năm (đối với giá trị BĐS 1,7 tỉ)!

• **Đối với công, tư chức - mức thu nhập bình quân như hiện nay (3 triệu đồng/tháng):**

Với mức thu nhập bình quân 3,0 triệu đồng/tháng, theo cách tính toán của Liên Hiệp Quốc, kết hợp với phương pháp lãi kép có tích lũy cộng

có thể mua sắm được một ngôi nhà (trung bình) và giá trị BĐS 1,7 tỉ thì phải mất đến 39 năm!

Thêm nữa, với tình hình trượt giá 27% như thời gian vừa qua (CPI tăng 27%) thì thời gian tích lũy mua nhà cho đối tượng này là 38 năm (BDS trị giá 1,1 tỉ đồng) và phải mất đến 41 năm chắt chiu, tích góp mới có thể thực hiện được giấc mơ cuối đời của họ (BDS 1,7 tỉ)!

4. Kết luận



dồn/năm và giá trị BĐS là 1,1 tỉ (đã điều chỉnh) thì đối tượng này phải mất đến 28 năm mới có thể mua sắm được một ngôi nhà (trung bình) và khi giá trị tài sản này là 1,7 tỉ (giá thị trường hiện nay) thì phải mất đến 31 năm!

Mặt khác, với tình hình trượt giá như thời gian vừa qua (CPI tăng 27%) - thì thời gian tích lũy mua nhà cho đối tượng này phải lên đến 30 năm (đối với BĐS 1,1 tỉ) và 33 năm (đối với BĐS 1,7 tỉ)!

Đối với người có thu nhập thấp:

Tương tự, đối với người có thu nhập thấp - bình quân 1,0 triệu đồng/tháng. theo cách tính toán của Liên Hiệp Quốc, kết hợp với phương pháp lãi kép có tích lũy cộng dồn/năm và giá trị BĐS (nhà + đất) khoảng 1,1 tỉ thì phải mất đến 36 năm mới

Tóm lại, trên cơ sở tính toán về thời gian tích lũy mua nhà của Liên Hiệp Quốc (25% thu nhập bình quân x 15 năm công tác x lãi suất ngân hàng) - thì số năm chắt chiu dành dụm của công tư chức VN với mức thu nhập hiện nay khoảng 3,0 triệu đồng/tháng (chưa điều chỉnh), giá trị BĐS khoảng 1,7 tỉ đồng + trượt giá CPI 27% ... dài hơn gấp đôi (33 năm) và đối với người có thu nhập thấp (1 triệu đồng/tháng) thì thời gian này tăng gần gấp 3 lần so với cách tính bình quân của họ (41 năm)!

Mặt khác, với tình hình nhiên liệu đầu vào (xăng dầu) đã tăng vọt chỉ trong một thời gian ngắn như vừa qua (30%- 21/07/2008); sắp tới, tất nhiên - giá cả đầu ra của hàng loạt mặt hàng khác sẽ tăng tỉ lệ là điều không sao tránh khỏi và thị

trường BĐS cũng không nằm ngoài qui luật này- nhất là vào những tháng cuối năm. Theo đó, một cơn sốt thứ tư [11] về thị trường BĐS là hoàn toàn có thể xảy ra. Thời gian tích lũy mua nhà của mọi đối tượng chắc chắn sẽ tiếp tục bị nới rộng thêm trong khi mức thu nhập chưa được điều chỉnh kịp thời (hoặc không đáng kể). Điều này làm cho giấc mơ sở hữu một ngôi nhà dần trở nên khó thực hiện so với khả năng tích lũy ngày càng trở nên khiêm tốn của họ!

Do đó, để có thể phần nào ổn định thị trường BĐS trong thời gian sắp tới và không ngừng cải thiện đời sống nhân dân về nhu cầu nhà ở, các cơ quan chức năng phải đầu tư nghiên cứu các chính sách có liên quan đến BĐS như: điều tiết thị trường BĐS bằng thuế nhằm chống đầu cơ; thu thuế lũy tiến về BĐS của cá nhân và doanh nghiệp; áp dụng luật thừa kế về BĐS. Ngoài ra thu nhập của các đối tượng làm thuê hưởng lương (công, tư chức) cần kịp thời điều chỉnh cho hợp lý nhằm tạo động lực cống hiến năng suất lao động cao nhất của họ. Thị trường BĐS phát triển sẽ góp phần mang lại sự tăng trưởng và ổn định chung cho nền kinh tế Việt Nam trong tiến trình thực hiện kế hoạch 5 năm giai đoạn tiếp theo 2010- 2015 ■

Chú thích & tài liệu tham khảo:

- [1] Theo văn bản số 5365/NHNN- CSTT của Ngân hàng Nhà nước VN.
- [2] Theo báo cáo của Bộ tài Chính ngày 30/05/2008.
- [3] Theo báo cáo của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Võ Hồng Phúc trong phiên họp thứ 39 của UBND TP.HCM ngày 05/ 05/ 2006- về kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2006- 2010).
- [4] Theo Tổng cục Thống kê, Điều tra về thu nhập bình quân của khối doanh nghiệp trong nước, 2007.
- [5] Theo điều tra từ tháng 2 đến tháng 5/ 2007 của Công ty Huấn luyện & Tư vấn Nguồn nhân lực (Navigos).
- [6] Theo Cục Thống kê TP.HCM - 2007 (lao động tự do- không thuộc cơ chế điều chỉnh lương của Nhà nước)
- [7] Lấy một BĐS ở Q.Tân Phú (trung bình) làm đại diện điển hình cho đối tượng cần nghiên cứu.
- [8] Theo Liên Bộ Thông tin và Truyền thông; Tài chính; và Công Thương- CPI hồi đầu năm 2008 đã tăng 27% so với cùng kỳ năm trước.
- [9] 25% thu nhập bình quân x 15 năm công tác x lãi suất ngân hàng.
- [10] Theo báo cáo về chỉ số giá CPI của Tổng cục Thống kê- tháng 6/2008)
- [11] Theo VN Economy- Cơn sốt nhà đất lần thứ nhất vào năm 1993- 1994, lần thứ hai vào năm 2001- 2002, và lần thứ ba vào cuối năm 2007.

