



Ảnh Hòa Tấn

Tác động của chính sách đến thị trường BĐS

PGS. TS. PHƯƠNG NGỌC THẠCH

Chính sách đất đai của nước ta đang hướng tới chủ trương giá đất theo giá thị trường và khuyến khích đầu tư đất để đất có giá cao đã làm giá đất tăng lên nhanh chóng. Thủ Tướng CP vừa qua ban hành Nghị định 123/2007/NĐ-CP cho phép UBND cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất dao động trên dưới 20% khung giá đất do Chính phủ quy định. Nghị định xác định giá đất tối đa ở các đô thị đặc biệt là 67,5 triệu đồng, như vậy giá đất cao nhất ở Hà Nội và TP.HCM là 81 triệu đồng/m².

Giá cả BĐS ở nước ta đã tăng lên giá tạo gấp hàng chục lần chỉ trong thời gian ngắn. Giá bán một căn hộ cao cấp đến nay (đầu năm 2008) đã tăng gấp 3 lần so với đầu năm 2007, từ 1.200 USD lên 4.500 USD/m², giá thuê văn phòng

tại TP.HCM đã tăng lên từ 30-50% so với đầu năm 2007. TP.HCM, Hà Nội nằm trong Top 10 thành phố trên thế giới có mức giá nhà đất tăng. Việc tăng giá BĐS đã mang lại lợi nhuận lớn cho các công ty kinh doanh trong lĩnh vực BĐS như Phú Mỹ Hưng, Hoàng Anh-Gia Lai, Bitexco... Theo tính toán tỷ suất lợi nhuận kinh doanh trong lĩnh vực đất đai địa ốc ở VN luôn cao hơn Thái Lan trên 10-15%.

Các nhà đầu tư dựa vào lợi nhuận thấy các thị trường khác không hấp dẫn bằng thị trường BĐS, đã lao vào kinh doanh BĐS. Có khá nhiều doanh nghiệp nước ngoài như Singapore, Hàn Quốc, Đài Loan và đến nay cả Nhật...cùng với các doanh nghiệp trong nước tăng cường đầu tư vào BĐS.

Tác động không thuận lợi

Theo đánh giá chính sách đất đai đã tác động không thuận lợi đến phát triển kinh tế-xã hội nước ta, thể hiện như:

Thứ nhất: Làm cho nền kinh tế phát triển lệch lạc, chuyển dịch cơ cấu kinh tế không đúng hướng, không hiệu quả. Các nhà đầu tư chỉ phát triển các ngành, lĩnh vực thu lợi nhuận cao. Thực vậy, ở VN các nhà đầu tư, các quỹ đầu tư tập trung đầu tư vào lĩnh vực BĐS là lĩnh vực đang tăng trưởng nóng, còn các ngành có lợi nhuận thấp, đòi hỏi đầu tư lớn như các ngành công nghiệp hóa dầu, cơ khí, điện-điện tử, các ngành công nghệ cao, các ngành dịch vụ cao cấp, ...phát triển còn rất ít. Thực vậy riêng thị trường BĐS TP.HCM thực sự sôi động đã thu hút nguồn vốn đầu tư lên

đến hàng ngàn chục tỷ đồng của các doanh nghiệp, công ty kinh doanh địa ốc. Ngoài ra năm 2007 thị trường nhà đất TP cũng đã thu hút 85% trong tổng số 2,5 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài của TP. Tình trạng này cũng tương tự như Thái Lan trước đây, giá đất đã đạt mức chưa từng có đưa đến đầu tư vào các chứng khoán BĐS đứng thứ 3 trong số các loại cổ phiếu và tài khoản, một phần đầu tư trong hai loại cổ phiếu đứng thứ nhất và thứ hai cũng dựa trên đất, đưa đến khủng hoảng kinh tế tài chính của Thái Lan trước đây, rồi lan ra các nước khác.

Thứ hai: Gây nên giá cả tăng và lạm phát phi mã, chỉ số giá tiêu dùng cả năm 2007 tăng 12,63%, cao nhất từ trước đến nay. Tại sao CPI các nước trong khu vực không bị dội lên như VN. Chỉ số giá cả của nhiều nước lân cận chỉ tăng 4,5-6%, trong khi VN cao hơn nhiều. Một trong những nguyên nhân là do các ngân hàng thương mại nước ta đẩy mạnh cho vay tiền kinh doanh BĐS, riêng thị trường BĐS ở TP.HCM thu hút khoảng 10% tổng số tiền cho vay, khoảng 35.000 tỷ đồng của hệ thống ngân hàng trên địa bàn. Mới chỉ có 9 tháng 2007 lợi nhuận của nhiều ngân hàng cổ phần nước ta đã tăng gần gấp rưỡi tổng lợi nhuận của cả năm 2006. Theo các chuyên gia quốc tế tỷ lệ tăng tín dụng đạt 40% so với tốc độ tăng GDP khoảng 8% là quá nhiều. Ngân hàng thương mại VN đổ xô vào các dự án kinh doanh BĐS, nhất là các dự án cao ốc, căn hộ thì nguy cơ mất an toàn vốn vay đầu tư BĐS là điều rõ ràng. Các ngân hàng lớn ở châu Âu, Nhật, Hàn Quốc, Hồng Kông, Thái Lan... cũng đã từng lâm vào tình trạng hết sức khó khăn khi cho vay vốn quá lớn đầu tư vào BĐS và hiện nay ở Mỹ cuộc khủng hoảng cho vay thế chấp nhà đã gây tác động xấu đến thị trường tài chính tiền tệ không những của Mỹ mà cả toàn cầu.

Thứ ba: Chính sách sẵn sàng về đất cho đầu tư nước ngoài vẫn chưa làm được do giá đền bù giải tỏa tăng mạnh. Năm 2007 cả nước đã thu hút 20,3 tỷ

USD vốn FDI, song chỉ giải ngân được 4,6 tỷ USD, trong đó có phần do khâu đất đai.

Mặt bằng cho thuê là yếu tố hết sức quan trọng trong chi phí đầu tư, tác động đến vốn cho sản xuất, đến xây dựng các dự án công nghiệp, dịch vụ, nếu VN không kiềm chế được tốc độ tăng giá mặt bằng cho thuê thì chắc chắn sẽ ảnh hưởng tới thu hút đầu tư nước ngoài, buộc các công ty kể cả các công ty có VBT nước ngoài chuyển đến các nước khác có giá đất rẻ hơn.

Thứ tư: Giá đất tăng đẩy chi phí sản xuất kinh doanh lên cao. Giá BĐS bị đẩy lên quá cao kéo theo chi phí đầu tư cho SXKD cao. Giá đất đang vượt ngưỡng đầu vào của quá trình sản xuất và dịch vụ, giá thuê đất cao nhất trong khu vực, giá thuê đất TP.HCM gấp 4-6 lần Trung Quốc, 6 lần Thái Lan. So với đầu năm 2007, giá thuê văn phòng đến nay tại TP.HCM đã tăng lên từ 30-50%. Theo đánh giá của các chuyên gia kinh tế, giá BĐS tăng làm cho giá nhiều sản phẩm xuất khẩu chủ lực của VN cao hơn các đối thủ cạnh tranh, làm giảm khả năng cạnh tranh của sản phẩm.

Thứ năm: Đẩy chi phí đền bù đất đai lên quá lớn, làm cho xây dựng cơ sở hạ tầng tăng, xây dựng đường xá tốn kém, không phát triển được giao thông, gây nên thảm họa ách tắc giao thông ngày nay. Ở TP.HCM nâng cấp tuyến đường Nguyễn Văn Trỗi-Nam Kỳ Khởi nghĩa tổng số tiền đền bù giải tỏa đất đai của dự án chiếm tới 92% tổng mức đầu tư. Trước đây ở Hàn Quốc giá đất tăng đã 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 năm 1993 chi phí 27.000 triệu Won/km, gấp 270 lần so với 1970-1972 đe dọa tính bền vững của tăng trưởng kinh tế.

Thứ sáu: Khoảng cách giàu nghèo ngày càng tăng do kinh doanh đất đai. Giá đất đang làm cho khoảng cách giàu nghèo xa hơn. Đền bù giá thấp, đất được cho thuê với giá cao, tạo cơ hội cho một số nhà đầu tư giàu nhanh, còn

nông dân thì nghèo đi. Các đại gia giàu lên vì kinh doanh đất, vì mấy con số giá đất: 2 con số giá đất năm 1993 và năm 2001, giữa năm 2007 và đầu năm 2008 lại có con số giá đất, BĐS lần thứ 3.

Hàn Quốc cũng đã rơi vào tình trạng này vào cuối những năm 80 khi chỉ số giá nhà ở đã tăng gấp 6 lần chỉ số giá tiêu dùng tại Seoul, mặc dù mức lương tăng nhanh, công nhân nhận thấy rằng thu nhập của họ không bắt kịp giá nhà và tiền thuê nhà gia tăng đưa đến xung đột bạo động xảy ra dai dẳng.

Thứ bảy: Tình trạng người dân bị mất đất do xây dựng dự án. Ở nhiều nơi chính sách tái định cư đang bị thương mại hóa khiến người dân sợ giải tỏa. Giải tỏa nhiều tái định cư ít. Nhà nước, các đại gia đền bù cho dân bằng khung giá thấp rồi bán nhà, bán nền tái định cư cho dân với khung giá cao là không ổn. Tình trạng một số người dân tập trung ở TP.HCM, Hà Nội dễ khiếu nại, tố cáo về những vấn đề liên quan đến đất đai, chính sách đất đai, chính sách đền bù khi thu hồi đất của nhà nước còn bất cập, đã gây ảnh hưởng không tốt đến an ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội.

Tóm lại thị trường đất đai sôi động đã tạo ra môi trường không thuận lợi cho phát triển kinh tế-xã hội. Thị trường BĐS hoạt động đang có vấn đề, không lành mạnh. Người dân đặt câu hỏi: Chính sách đất đai phục vụ ai?

Các chuyên gia kinh tế trong nước và quốc tế có nhiều lời khuyên can hạ nhiệt thị trường BĐS. WB khuyến cáo, chính phủ VN cần phải có sự điều chỉnh và theo dõi chặt chẽ diễn biến giá cả BĐS. ADB cho rằng lạm phát ở VN sẽ giảm nếu chính phủ thắt chặt chính sách tiền tệ làm giảm cơn sốt nhà đất. Tổng lãnh sự Mỹ tại TP.HCM cho rằng cần phải có chính sách rõ ràng về đất đai, công khai minh bạch, phải có sự ưu tiên nào đó nếu không đất sẽ rơi vào tay kẻ đầu cơ và nhà đầu tư sẽ bỏ đi.

(Xem tiếp trang 22)

cấp phép trong xây dựng.

Ổn định được kinh tế vĩ mô, trước hết cần phải hoàn thiện chính sách tài chính và ngân sách nhà nước. Cụ thể, cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống thuế theo hướng rà soát các chính sách, quy định về thuế trên cơ sở các cam kết quốc tế đã ký kết. Cải tiến hệ thống giảm thuế và hoàn thuế; tổ chức thực hiện tốt công tác quản lý thu ngân sách nhà nước; tăng cường các biện pháp quản lý thu, chống thất thu, nợ đọng thuế; chống gian lận thương mại, trốn thuế. Tiếp tục tăng cường phân cấp quản lý ngân sách nhà nước cho địa phương theo quy định của Luật ngân sách nhà nước...

Cần phối hợp chặt chẽ trong quản lý điều hành chính sách tiền tệ với việc bảo đảm thực hiện mục tiêu kiềm chế lạm phát dưới mức tăng trưởng kinh tế.

Phải thực hiện quyền định giá và cạnh tranh về giá cả của doanh nghiệp theo diễn biến của cung cầu trên thị trường và theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, cần thực hiện quản lý nhà nước về giá đối với một số hàng hoá, dịch vụ độc quyền phù hợp với cơ chế thị trường và nguyên tắc của hội nhập kinh tế quốc tế, đồng thời nghiêm cấm các hành vi liên kết tăng giá các nguyên liệu đầu vào quan trọng và các mặt hàng tiêu dùng thiết yếu.

Tóm lại: Bài viết này là sự tổng kết có chọn lọc của nhiều bài viết, báo cáo của Chính phủ; các chuyên gia; Bộ Kế hoạch & Đầu tư trong đó đã lập luận rõ ràng về các kết quả tích cực đạt được của đầu tư trực tiếp nước ngoài đối với tăng trưởng nền kinh tế, nguyên nhân dẫn đến kết quả trên. Đồng thời bài viết cũng làm rõ các hạn chế trong việc

tạo môi trường để đẩy mạnh thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài sau một năm VN gia nhập WTO. Trên cơ sở đó đưa ra các khuyến nghị để tạo môi trường tốt hơn nhằm gia tăng tốc độ đầu tư FDI trong năm 2008, VN cần cải cách mạnh mẽ hơn nữa môi trường đầu tư, cơ sở hạ tầng từ trung ương đến địa phương, chính sách ưu tiên thu hút vốn đối với các tập đoàn vốn lớn, kỹ thuật cao vào hạ tầng kỹ thuật. Đầu tư mạnh mẽ vào nguồn nhân lực có chất lượng cao thì chắc chắn dòng vốn FDI còn sẽ vào VN nhiều hơn ■

Tài liệu tham khảo:

- Báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư
- Báo cáo Bộ Tài chính
- Báo cáo hội thảo "Đầu tư trực tiếp nước ngoài - Bước song hành của WTO" được tổ chức ngày 16/1/2008 tại Hà Nội
- Báo cáo Quỹ Heritage (tổ chức nghiên cứu chính sách công của Mỹ) và ấn bản tài chính hàng đầu thế giới Wall Street Journal ngày 15/1/2008

(Tiếp theo trang 3)

Tác động của ...

Kiến nghị

Phải chăng chính sách đất đai của nước ta đang đi theo con đường mà các nước trong khu vực và trên thế giới đã trải qua và dẫn đến những rủi ro không lường trước được. Đến nay không một nước nào trên thế giới, kể cả các nước trong khu vực có chính sách đất đai như 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 đất đai nhà ở, cụ thể là cần có chính sách tránh tình trạng phát triển thị trường BĐS theo kiểu bong bóng:

1. Chính phủ cần can thiệp vào phát triển đất đai thông qua việc kiểm soát quy hoạch và đất đai. Không ai có thể tiến hành bất kỳ hình thức phát triển đất đai nào nếu không được sự cho phép của Nhà nước. Xử lý kiên quyết tất cả những trường hợp sử dụng đất không hợp pháp.

Kinh nghiệm Malaysia cho thấy Chính phủ đã tiến hành 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. Có những luật thu hồi đất đai rất mạnh, Chính phủ thu hồi đất tư nhân khi muốn thực hiện những dự án quy mô lớn. Không ai có thể tiến hành bất kỳ hình thức phát triển đất đai nào nếu không được sự cho phép của chính quyền, các lô nhà không thể được bán hoặc chuyển nhượng nếu không được chính quyền cho phép.

2. Chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/hộ, không công nhận quyền sử dụng đất đai với số diện tích không hạn chế.

Bài học của Hàn Quốc cho thấy chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/hộ buộc chủ đất sang nhượng đất dư thừa.

3. Ban hành thuế đánh mạnh vào đầu cơ đất đai, gia tăng gánh nặng thuế lên vai người sở hữu đất quy mô lớn, đánh thuế lũy tiến đối với người có nhiều nhà, đất vượt hạn mức quy định, hoặc có nhà đất nhưng không đưa vào sử dụng. 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.

Trước đây Chính phủ Hàn Quốc đã đề ra các biện pháp nhằm giảm đáng kể

những lợi nhuận tạo ra từ đầu cơ bất động sản, đã vạch ra chính sách phạt những hộ giữ đất quá nhiều và ổn định giá đất được thực hiện bằng cách chính phủ đưa ra thuế lũy tiến theo quy mô đất, 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.

Vừa qua các nhà kinh doanh BĐS ở nước ta phản ứng khi các ngân hàng siết chặt tín dụng, tăng lãi suất tiền vay, khi có thông tin Nhà nước sẽ đánh thuế lũy tiến đối với đất, nhà ở vượt hạn mức. Đó là hiện tượng tất nhiên khi chính sách dụng chạm đến lợi nhuận của các đại gia đất đai.

Nhà nước không thể làm ngơ mà phải có biện pháp thoả đáng xử lý những hành vi kinh doanh BĐS tác động xấu đến tăng trưởng kinh tế, tăng lạm phát, làm phương hại đến lợi ích chung, đến sự công bằng xã hội, đến đời sống người dân ■

Tài liệu tham khảo:

- 1. Nghị định 123/2007/NĐ-CP, ngày 27.7.2007.
- 2. Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC - BTNMT của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường ngày 31.01.2008
- 3. Trang web của Bộ Xây dựng: www.moc.gov.vn
- 4. Báo Lao động số 38 Ngày 20.02.2008
- 5. Báo Diễn đàn doanh nghiệp, Tuổi trẻ, Thanh niên