



Tiêu chí nào nhằm phát triển bền vững thị trường bất động sản?

TS. NGUYỄN NGỌC VINH

Trải qua hơn hai mươi năm hình thành và phát triển, thị trường bất động sản (BDS) nước ta được đánh giá là rất giàu tiềm năng, nhưng đã qua 3 lần biến động mạnh về giá [1], trong suốt thời gian từ cuối năm 2003 đến hết năm 2006 và từ đầu năm 2008 đến nay, sự đóng băng cục bộ trên thị trường nhà, đất đã làm sụt giảm vai trò chiến lược của toàn bộ hệ thống thị trường BDS. Sự trì trệ của khu vực thị trường này đã gây thất thu lớn cho nguồn ngân sách nhà nước, lãng phí nguồn tài nguyên đất, hạn chế phát triển thị trường vốn

...
Việc phân tích về những nguyên nhân gây ra sự đóng băng cũng như những giải pháp tháo gỡ luôn được các chuyên gia kinh tế, nhà hoạch định chính sách quan tâm. Trong phạm vi bài viết dưới góc độ người làm công tác nghiên cứu xin đề xuất một số tiêu chí nhằm phát triển bền vững thị trường BDS trong tương lai, với kỳ vọng thị trường này sẽ phát triển ổn định hơn, góp phần thúc đẩy kinh tế nước ta hội nhập nhanh vào nền kinh tế toàn cầu và phát triển ngang tầm với các nước trong khu vực.

1. Tại sao cần phải phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững?

- Tài nguyên đất trong cơ cấu BDS nói riêng và thị trường BDS nói chung là tài sản đặc biệt của quốc gia vì tài nguyên đất không chịu tác động quy luật hao mòn vô hình, không thể thay thế được, có diện tích hữu hạn nhưng nhu cầu sử dụng thì vô hạn, sử dụng cho nhiều mục đích và là tài sản có giá trị lớn trong cơ cấu vốn của chủ thể sở hữu hoặc sử dụng nó [2]. Mặt khác tài nguyên đất gắn liền với các yếu tố chủ quyền, an ninh, quốc phòng của mỗi quốc gia do đó tài nguyên đất luôn được quan tâm và quản lý chặt chẽ bằng các chính sách nhà nước nhằm tạo sự phát triển bền vững vừa thoả mãn nhu cầu của người sử dụng vừa đảm bảo các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội và quốc phòng.

- Sự khác biệt của các công trình xây dựng trên đất (tùy vào mục đích sử dụng) khi tham gia giao dịch đã tạo ra tính đa dạng hàng hoá của thị trường BDS như thị trường đất nông nghiệp, đất công nghiệp, nhà xưởng, nhà ở, BDS dịch vụ, BDS thương mại... mà chúng ta thường gọi chung là thị trường BDS. Trong các năm qua thị trường nhà và

đất, hai thị trường quan trọng của hệ thống thị trường BĐS phát triển không ổn định, không những làm giảm sút vai trò chiến lược của kinh tế BĐS mà còn chậm phát triển trong việc an sinh xã hội, do đó mấu chốt cơ bản để giải quyết căn bệnh trầm kha lúc nóng, lúc lạnh nhằm tạo sự ổn định trong tăng trưởng của từng khu vực bằng chiến lược phát triển bền vững thị trường BĐS là việc quan tâm hàng đầu của các chủ thể tham gia thị trường.

- Khi thị trường nhà đất bất ổn thì dòng vốn khổng lồ từ của các nhà đầu tư chảy vào kênh chứng khoán, vàng, ngoại tệ, là những thị trường rất hấp dẫn nhưng có nhiều yếu tố rủi ro. Do đó phát triển bền vững thị trường BĐS sẽ có vai trò chiến lược trong việc đa dạng hoá danh mục đầu tư, phân tán rủi ro không những tạo sự phát triển ổn định của riêng thị trường BĐS mà còn cho cả thị trường vốn của nước ta.

- Với dân số hơn 86 triệu người có tốc độ tăng trưởng dân số bình quân hơn 1 triệu người/năm với tổng diện tích đất là 331.690 km² trong đó ¾ diện tích đất là đồi núi và cao nguyên nếu tính thêm sông, hồ, công trình giao thông và những diện tích bỏ hoang khác thì cho thấy sự khan hiếm tài nguyên đất một nguồn cung cơ bản của thị trường BĐS nước ta trước mắt và lâu dài ngày càng trầm trọng. Mặt khác BĐS là tài sản có tính bền vững theo thời gian và sử dụng cho nhiều mục đích do đó giá trị của BĐS thông thường sẽ tăng dần theo thời gian. Vậy chiến lược nào cho đại đa số những người dân có có mức độ thu nhập trung bình hoặc thấp trong toàn xã hội có thể tham gia vào thị trường cùng chia sẻ và cùng hưởng thụ từ sự phát triển của thị trường BĐS?

Vì vậy việc hoạch định chiến lược quy hoạch và sử dụng hợp lý tài nguyên đất nói riêng và thị trường BĐS nói chung, nhằm tạo nguồn cung ổn định cho thị trường BĐS đồng thời gắn liền với các lợi ích của các chủ thể tham gia thị trường và bảo vệ tài nguyên môi trường là nội dung chính của chiến lược phát triển bền vững thị trường BĐS nước ta trong tương lai, sao cho những thế hệ mai sau không phải nghĩ rằng: Đời cha ta đã ăn quá mặn...

2. Tiêu chí phát triển bền vững thị trường BĐS

Theo quan điểm cá nhân phát triển bền vững thị trường BĐS cần hội đủ 3 tiêu chí:

2.1 Tiêu chí tăng trưởng đều và liên tục.

- Thị trường BĐS bao gồm nhiều khu vực, nhưng chính sách dành cho thị trường nên vận dụng theo cơ chế linh động với mục đích kiến tạo từng thị trường khu vực bên trong sao cho sự tăng trưởng là liên tục và biên độ tăng trưởng hàng năm càng ổn định càng tốt. Nếu đạt được sự tăng trưởng đều và ổn định từ các khu vực bên trong thị trường BĐS thì đồng nghĩa với sự tăng trưởng đều và liên tục của toàn hệ thống thị trường này. Vấn đề đặt ra là tỷ suất tăng trưởng hàng năm bao nhiêu là tốt và thế nào là ổn định? Giả định ta có dữ liệu của 2 thị trường A và B với sự thay đổi năm sau so với năm trước như sau:

Năm	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Thị trường A	5%	7,5%	10%	3%	- 4%	6%
Thị trường B	5%	5,5%	6,8%	7,5%	7%	7,5%

Thị trường B có sự thay đổi ổn định hơn thị trường A theo 2 chỉ số cơ bản: Biên độ dao động của A trong các năm: 14% và thay đổi biên cao nhất: 10% thể hiện sự “nóng và lạnh” trong vòng 6 năm, nhưng thị trường B có biên độ dao động: 2,5% và thay đổi biên cao nhất: 1,3%. Thị trường B tăng trưởng đều và ổn định hơn thị trường A là mục tiêu của chiến lược tăng trưởng bền vững.

Theo quan điểm của tôi việc định hướng chỉ tiêu tăng trưởng của thị trường BĐS nên cân đối theo chiến lược tăng trưởng chung của kinh tế quốc gia và sự đóng góp của kinh tế BĐS vào tỷ suất tăng trưởng của toàn nền kinh tế, ngoài ra những yếu tố như sự tác động của thị trường vốn vào thị trường BĐS, yếu tố vĩ mô, vi mô và môi trường ngành cần được nghiên cứu và cân nhắc thêm.

- Nếu chỉ số tăng trưởng đã được thiết lập, mục tiêu cho chiến lược tăng trưởng đều và liên tục đã có thì vấn đề đặt ra là bằng công cụ gì nhà quản lý có thể điều tiết chỉ tiêu tăng trưởng đó?

- Nguồn cung cho thị trường BĐS phụ thuộc rất nhiều vào sự điều tiết của “ông lớn” là Nhà nước vì chủ thể này là người chủ sở hữu duy nhất tài nguyên đất và sở hữu rất nhiều công trình xây dựng trên đất hay nói khác đi là chủ sở hữu của rất nhiều BĐS hàng hoá lưu thông trên thị trường, thông qua quyền định đoạt nhà nước có thể trao quyền sử dụng đất cho các cá nhân, doanh nghiệp hoặc mua - bán những công trình gắn liền với đất.

- Chính sách đa dạng hoá thị trường BĐS là giải pháp tốt nhằm góp phần bình ổn sự phát triển

thị trường BĐS.

- Vận dụng chính sách thuế cũng được cân nhắc nhằm điều tiết, phù hợp với từng giai đoạn phát triển của thị trường.

- Chính sách về tín dụng cũng là công cụ hỗ trợ đắc lực cho việc hoạch định một chiến lược tăng trưởng đều và liên tục nhằm phát triển bền vững

- Công tác quy hoạch và thủ tục hành chính là những nhân tố tác động đến cung thị trường, góp phần cân bằng và ổn định thị trường BĐS

2.2 Tiêu chí phân bổ các lợi ích từ sự tăng trưởng.

- Một vấn đề cơ bản khác cũng không kém phần quan trọng là sự tăng trưởng đều và liên tục trên có mang lại lợi ích cho những chủ thể tham gia thị trường không? Nếu sự phân bổ lợi ích có thiên lệch về một số chủ thể nhất định sẽ làm cho thị trường hoạt động kém hiệu quả mà kết quả sau cùng là chiến lược bền vững sẽ không thể thực hiện được. Một thí dụ đơn cử là khi có mâu thuẫn về quyền lợi phát sinh trong công tác đền bù giải toả hệ quả là: Người bị giải toả đau đầu vì khiếu kiện, không thể ổn định cuộc sống như mong đợi, chủ đầu tư thì không thể triển khai dự án, đọng vốn, chi phí cao do lãi vốn vay tăng... dự án chậm thực hiện gây lãng phí nguồn tài nguyên đất, tất cả chỉ xoay quanh việc phân bổ lợi ích từ các dự án BĐS cho các bên có liên quan.

- 70% dân thành phố không có khả năng mua căn hộ hoặc nhà riêng, hàng triệu người đang sống trong các điều kiện dưới chuẩn nhưng nhiều dự án không thể triển khai, đất bỏ hoang trong nhiều năm, hàng trăm ngàn gia đình có nhu cầu mua nhà ở nhưng khoảng 1/3 căn hộ chung cư xây xong nhưng không có người sử dụng [3], theo tính toán của các chuyên gia từ nay đến 2010 nước ta cần xây dựng 5,6 triệu m² nhà cho người thu nhập thấp [4], nhưng thực tế chương trình này triển khai ở mức độ “khiêm tốn”. Tất cả những nghịch lý trên thực sự là thách thức lớn cho những nhà quản lý hiện nay trong công tác phân bổ các lợi ích từ sự phát triển thị trường BĐS.

2.3 Tiêu chí sử dụng hợp lý và bảo vệ tài nguyên, môi trường đất

- Không thể nói sự phát triển bền vững thị trường BĐS mà không tính đến yếu tố cảnh quan và môi trường, khi kinh tế phát triển cuộc sống sung túc hơn trình độ dân trí cao hơn thì bài toán về môi trường cảnh quan được các chủ thể tham gia

thị trường đặc biệt quan tâm. Chắc chắn rằng không ai muốn sống trong điều kiện môi trường bị ô nhiễm, cảnh quan nghèo nàn hoặc cơ sở hạ tầng kỹ thuật xuống cấp...

- Tài nguyên đất trong thị trường BĐS nước ta là tài nguyên khan hiếm do đó việc sử dụng hợp lý bằng các chính sách quy hoạch khai thác và sử dụng đồng bộ, có tầm nhìn dài hạn vừa đảm bảo cho sự tăng trưởng kinh tế ngày nay vừa bảo tồn để cho thế hệ mai sau. Nhưng thực tế những chỉ số báo động về việc ô nhiễm và hoang hoá nguồn tài nguyên đất do sử dụng tràn lan chất bảo vệ thực vật và việc khai thác bừa bãi tài nguyên rừng, nạn xả chất thải từ các khu công nghiệp... đã làm suy thoái nghiêm trọng tài nguyên đất vốn đã khan hiếm lại càng khan hiếm hơn. Do đó việc bảo tồn và phát triển thị trường BĐS phải gắn liền với việc sử dụng hợp lý tài nguyên đất và bảo vệ tài nguyên môi trường có ý nghĩa sống còn trong việc phát triển bền vững thị trường BĐS.

3. Lời kết

Việc định hướng phát triển bền vững thị trường BĐS có ý nghĩa cấp thiết và quan trọng trong chiến lược kinh tế BĐS nói riêng và ổn định nền kinh tế quốc gia nói chung. Phát triển bền vững thị trường BĐS nên xây dựng trên 3 tiêu chí là: tăng trưởng đều và liên tục, phân bổ hợp lý các lợi ích từ sự tăng trưởng đó và việc sử dụng hiệu quả tài nguyên đất gắn liền với bảo vệ tài nguyên, môi trường.

Mong rằng những định hướng trên là tài liệu mang tính tham khảo dành cho những nhà quản lý và kỳ vọng rằng thị trường BĐS nước ta sẽ sớm phát triển bền vững hơn góp phần thúc đẩy nhanh chóng tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế và sớm trở lại vai trò chủ đạo trong sự tăng trưởng kinh tế nước nhà ■

Chú thích:

1. Các thời kỳ sốt giá: 1993 -1995, 2001 – 2002, 2007
2. Là yếu tố đầu vào của mọi ngành sản xuất
Giá trị tài sản là BĐS chiếm khoảng 70% tổng tài sản cố định
3. Nguồn: Hội thảo nhà ở với giá thành thấp tại Hà Nội
4. Theo đánh giá của Ngân hàng Phát triển Châu Á

Tài liệu tham khảo:

Trang web Bộ Xây dựng: www.moc.gov.vn
Thị trường bất động sản – NXB Bộ Xây dựng 2006