

chính phủ quản lý chặt chẽ (Theo báo Người lao động ngày 4.3.2003)

Kết luận

Rút ra một số bài học:

1. Chính phủ cần phải 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 chính quyền. Nhà nước yêu cầu các nhà đầu tư đất đai tư nhân phải dành một phần nhất định (30%) trong các kế hoạch phát triển của họ cho những người nghèo. Ban hành thuế đánh mạnh vào đầu cơ đất đai, gia tăng gánh nặng thuế lên vai người sở hữu đất quy mô lớn. Ngoài ra Chính phủ quy định mức trần diện tích đối với đất thổ cư đô thị/hộ, buộc chủ đất sang nhượng đất dư thừa.

2. Giá cả đất đai của Hà Nội, TP.HCM khá cao, 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 đất 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 và nhiều nước).

Phóng viên thường trú một tờ báo Paris tại VN có nhận xét nhà Sài Gòn đắt hơn bên Pháp. Ở Pháp biệt thự rộng gần 400 m², toà nhà khá đẹp mà giá có 1,5 triệu Fr tương đương 3 tỷ đồng. Giá nhà đất của VN không thể đắt hơn các nước phát triển, nơi cơ sở hạ tầng hoàn hảo hơn 100 lần.

3. Tiền đầu tư vào thị trường bất động sản không phải là nguyên nhân duy nhất, nhưng là nguyên nhân rất quan trọng của tình trạng thiếu vốn tiền đồng trong các ngân hàng thương mại nước ta. Vay tiền mua đất tạm thời xây nhà cấp 4 cho thuê tiền thu hàng tháng gần đủ trả lãi cho ngân hàng, còn giá trị đất vẫn còn, giá cả chỉ có tăng chứ không giảm.

Các ngân hàng lớn ở châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông cũng đã từng lâm vào tình trạng hết sức khó khăn khi cho vay vốn quá lớn đầu tư vào bất động sản.

4. 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. Giàu lên không phải từ sản xuất mà từ đất đai.

5. Tăng giá đất làm thay đổi cơ cấu tiêu dùng và tiết kiệm gia đình. Các hộ gia đình có xu hướng tiêu dùng nhiều và tiết kiệm ít đi, vì họ xem thu nhập nhờ tăng giá đất như là thu nhập được tiết kiệm, do vậy giảm đi mức tiết kiệm gia đình, cũng có nghĩa giảm nguồn vốn

cho đầu tư tương lai, giá đất tác động nghịch đối với nền kinh tế.

6. Thị trường bất động sản là một thị trường không hoàn hảo, do đó dễ dẫn đến những độc quyền trong cạnh tranh, tạo nên cơn sốt giá và cản trở chương trình nhà ở cho người có thu nhập thấp.

7. Ngân sách không tăng vì kinh doanh đất đai nhà ở mà lại hụt đi vì đền bù xây dựng cơ sở hạ tầng tăng chóng mặt ■

Một vài biện pháp lành mạnh hóa thị trường bất động sản

Thạc sĩ NGUYỄN LƯU NGỌC

Thị trường BĐS ở nước ta chủ yếu là thị trường nhà ở, đất ở. Nhu cầu thực sự của người dân về nhà ở, đất ở là rất lớn trong khi đó các khu dân cư hiện hữu gần như đã ổn định, khó có khả năng phát triển thêm. Các khu định cư, tái định cư, các dự án xây dựng khu dân cư hình thành rất chậm và không thuận lợi nhiều mặt cho người dân (vị trí, cơ sở hạ tầng...). Do đặc trưng thứ nhất của thị trường BĐS là không có thị trường trung tâm nên không kiểm soát được lưu lượng thị trường.

Ảnh: Hòa Tân



Cung cầu không đàn hồi

Bất động sản (BDS) là thuật ngữ dùng để chỉ các tài sản như đất trồng, đất đai và các công trình xây dựng dùng cho các mục đích cư trú, sản xuất, thương mại, dịch vụ... Cũng như tất cả các loại hàng hoá trong nền kinh tế thị trường, BDS cũng là một loại hàng hóa vận động theo quy luật cung cầu, nhưng cung cầu hàng hóa BDS là cung cầu tương đối không đàn hồi đối với những thay đổi về giá cả. Điều này có nghĩa là nếu cung không có tính đàn hồi cao thì một sự thay đổi về cầu sẽ không cân bằng nhanh chóng do khó có khả năng mở rộng cung dẫn đến sự thay đổi lớn về giá cả. Tương tự như vậy, nếu cầu không có tính đàn hồi cao thì khi có sự biến đổi về cung sẽ chậm trễ tạo ra sự mở rộng hay thu hẹp của cầu và cũng dẫn đến sự thay đổi lớn về giá cả.

Ảnh hưởng đến cung về BDS bao gồm các yếu tố khách quan như:

- Cung về đất đai là cố định;
- Cung về đất đai cho các mục đích sử dụng riêng biệt bị giới hạn.

Yếu tố quan trọng hơn, mang tính chủ quan, ảnh hưởng mạnh đến cung về đất đai là quy hoạch:

- Việc phân bố đất đai cho những mục đích sử dụng bất động sản (khu công nghiệp thành khu dân cư, đất ruộng thành đất thổ cư...).

- Việc hạn chế cường độ sử dụng đất đai (tỷ lệ diện tích xây dựng trên tổng diện tích khu đất, số tầng lầu cho căn nhà...).

Thị trường BDS ở nước ta chủ yếu là thị trường nhà ở, đất ở. Nhu cầu thực sự của người dân về nhà ở, đất ở là rất lớn trong khi đó các khu dân cư hiện hữu gần như đã ổn định, khó có khả năng phát triển thêm. Các khu định cư, tái định cư, các dự án xây dựng khu dân cư hình thành rất chậm và không thuận lợi nhiều mặt cho người dân (vị trí, cơ sở hạ tầng...). Do đặc trưng thứ nhất của thị trường BDS là không có thị trường trung tâm nên không kiểm soát được lưu

lượng thị trường. Vì vậy, sự chuyển hướng quá lớn của các nhà đầu tư cùng với tiền nhàn rỗi trong dân cư chuyển vào lĩnh vực BDS thay vì chuyển vào các kênh đầu tư khác làm tăng nhu cầu về BDS dẫn đến việc tăng giá BDS.

Đặc trưng thứ hai của thị trường BDS là tính không công khai của thị trường làm cho các thông tin rất khó thu nhập, thêm vào đó, thị trường BDS ở nước ta bao gồm cả thị trường chính thức và thị trường không chính thức.

Các yếu tố trên tạo nên một thị trường BDS lộn xộn, lên cơn sốt, giá tăng ảo, không quản lý được.

Biện pháp

Để lành mạnh hóa thị trường BDS ở nước ta hiện nay, cần kết hợp giải quyết yếu tố về cung BDS (yếu tố chính là quy hoạch) và yếu tố về quản lý.

1. Quy hoạch

- Yêu cầu phải có quy hoạch tổng thể, đầy đủ, công khai, mang tính đại chúng và không thay đổi quá nhiều làm mất lòng tin dân chúng cũng như nhà đầu tư. Vì đặc trưng thứ ba của thị trường BDS là cạnh tranh không hoàn hảo do tính chất không tái tạo được của đất nên mang tính độc quyền nhiều hơn, vì thế công khai thông tin sẽ làm giảm hạn chế của đặc trưng này.

- Hình thành các khu dân cư ở ngoại ô thành phố dưới dạng nhà cao tầng, vị trí thuận tiện, cơ sở hạ tầng đầy đủ theo mô hình quy hoạch các thành phố lớn của Trung Quốc.

- Đẩy nhanh tốc độ giải phóng mặt bằng, thi công bằng các chính sách đền bù hợp lý, không cho phép kéo dài thời gian thi công quá nhiều hiện nay.

- Xây dựng các khu nhà chung cư giá rẻ, bán trả chậm với đầy đủ cơ sở hạ tầng cần thiết nhằm đa dạng hàng hóa và tăng cung cho thị trường BDS.

- Khuyến khích phát triển hệ thống các đơn vị, tổ chức kinh

doanh BDS, môi giới, tư vấn hoạt động chính quy, hiệu quả.

2. Quản lý

- Quản lý về BDS của Nhà nước phải là quản lý vĩ mô, mang tính tổng thể, tính định hướng, không can thiệp quá sâu vào các yếu tố quy luật của thị trường.

- Các biện pháp quản lý của Nhà nước về kinh tế trong mọi tình huống phải dựa trên các quy luật về kinh tế, tuân theo nguyên tắc vận hành của thị trường thì mới có thể giải quyết được tận gốc vấn đề. Nếu chúng ta cứ tiếp tục quản lý thị trường bằng các biện pháp hành chính hiện nay thì vừa sai vừa kém hiệu quả.

- Phải xây dựng các quy định rõ ràng và phù hợp cho thị trường BDS bằng việc đơn giản hóa các thủ tục liên quan đến BDS, giảm các sắc thuế trong các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê mượn BDS. Các quy định phải có tính tổng quát cao đồng thời việc quản lý phải tuân theo chính những quy định đã đặt ra.

- Quản lý hiệu quả thị trường BDS bằng cách kiểm tra, nắm bắt thường xuyên, dự báo được các xu hướng biến động từ đó có phương án xử lý phù hợp.

- Đào tạo đội ngũ nhân sự có chuyên môn, am hiểu về thị trường BDS, quy hoạch đô thị phục vụ cho việc quản lý.

- Học tập mô hình quy hoạch đô thị của các nước đi trước có điều kiện tương tự chúng ta được đánh giá thành công về quy hoạch và quản lý đất đai như Trung Quốc, Malaysia.

- Các cơ quan quản lý cần phải mở các chiến dịch tuyên truyền nhằm thay đổi thói quen cố hữu của người dân về việc sở hữu nhà gắn liền với sở hữu đất. Thói quen này làm hạn chế cung về đất. Ở các nước phát triển, các khu nhà cao tầng là giải pháp hữu hiệu nhất về nhà ở. Theo quan điểm nhà ở không gắn liền với đất ở vừa khai thác được không gian đất đai, vừa làm giảm giá nhà ở ■