

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.

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-xã hội của người dân.

Vấn đề xã hội

Ở VN chúng tôi cho rằng quan điểm chủ trương về đất đai nhà ở của Nhà nước đưa ra thì đúng, nhưng thực tế cách làm, cơ chế chính sách lại không phù hợp đưa đến vấn đề đất đai không những trở thành vấn đề kinh tế lớn mà là vấn đề xã hội lớn. Vừa qua, ở Hà Nội và TP.HCM nạn đầu cơ đất đai nhà ở đã tạo nên cơn sốt giá, chỉ trong thời gian ngắn giá cả đất tăng lên gấp 3-4 lần, có nơi gấp 8-9 lần. Hiện nay Cà Mau cũng đang lên cơn sốt đất. Giá đất có nơi tăng lên 100 lần. Đất ruộng trở thành đất thổ cư. Nhiều người không sản xuất nhờ kinh doanh đất đai nhanh chóng trở lên giàu có.

Trong thời kỳ xây dựng CNXH ở miền Bắc mặc dù ở trình độ kinh tế thấp có nhiều khó khăn, nhưng những vấn

Một số bài học về thị trường đất đai

PGS.TS. PHƯƠNG NGỌC THẠCH & TS. VŨ ANH TUẤN



Ảnh: Hòa Tấn

đề đất đai, nhà ở không gây ra những xáo trộn xã hội không cần thiết. Như đã biết thị trường bất động sản là một thị trường không hoàn hảo, do đó 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 và ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế bền vững.

Chúng ta đã làm quá ồ ạt, xóa bỏ bao cấp chuyển hết sang thị trường, kể cả các lĩnh vực mà các nước có cơ chế thị trường phát triển lâu đời cũng không làm. Trong cơ chế thị trường có nhiều loại thị trường, ngoài những thị trường hàng hóa 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? Đảng ta đã nhấn mạnh không được thị trường hóa văn hóa - nghệ thuật, giáo dục, y tế.

Ở những nước châu Á, những nước công nghiệp hoá mới, tình trạng đầu cơ và giá cả đất đai nhà ở lên cao đã gây nên sự mất công bằng về mặt xã hội. 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, nhấn mạnh sự cân bằng giữa tăng trưởng và công bằng. Công bằng xã hội tác động trở lại đến ổn định xã hội và đến tăng trưởng kinh tế bền vững. Chúng ta đều biết Chủ tịch Hồ Chí Minh có nói không sợ thiếu chỉ sợ không công bằng.

Sau đây là một số bài học về thị

trường đất đai ở một số nước chúng ta cần xem xét rút kinh nghiệm.

Bài học Hàn Quốc

Tại Hàn Quốc giá đất đã tăng vọt vào những năm 1980 đe dọa đến những vấn đề xã hội và chính trị, tính nguyên vẹn của quốc gia. Theo ước tính chỉ một mình lãi vốn có được từ việc gia tăng giá đất năm 1989 đã nhiều hơn 35% tổng thu nhập do toàn thể người lao động đô thị kiếm được trong năm đó. 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 1970-1972 chỉ phí 90-100 triệu Won/km, năm 1993 chỉ phí 27.000 triệu Won/km, gấp 270 lần, tạo nên sự bất ổn đe dọa các lợi ích và tính bền vững của tăng trưởng kinh tế.

Khủng hoảng bất động sản vào cuối những năm 1980 ở Hàn Quốc vô cùng nghiêm trọng, đặc biệt vì lạm phát giá đất ở mức quá cao khiến nếu không kiểm soát giá, thì tăng trưởng kinh tế bị giảm và phúc lợi công dân bị ảnh hưởng. Cuối những năm 80 xung đột bạo động xảy ra dai dẳng. 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. Chính quyền nhận thấy rằng nếu không giải quyết đứng đắn vấn đề phân phối của cải xã hội công bằng thì không những chỉ làm xáo trộn nền chính trị xã hội mà còn cản trở phát triển kinh tế đất nước. Chính phủ đã đề ra các biện pháp nhằm giảm đáng kể những lợi nhuận tạo ra đầu cơ bất động sản.

Chính phủ 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 đánh vào đất nhàn rỗi với mục đích đầu cơ, là công cụ quan trọng trong việc giảm đầu cơ đất. 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

Bài học Malaysia

Những chính sách đất đô thị nhìn chung thực sự thành công trong việc thúc đẩy phát triển nền kinh tế xã hội của đất nước. Tỷ lệ tăng trưởng kinh tế Malaysia 8% năm là bằng chứng rõ ràng.

Mục tiêu chủ yếu của Malaysia là, tăng trưởng cùng với công lý và công bằng xã hội. Các chính sách đất đô thị đã được soạn thảo để giúp đạt được mục tiêu kép tái cơ cấu xã hội và giảm nghèo.

Vì những diện tích lớn ở Malaysia được sở hữu trong thời kỳ thuộc địa, nên trong nhiều trường hợp chính phủ phải thu hồi đất từ khi muốn thực hiện những dự án quy mô lớn. Malaysia có những luật thu hồi đất đai rất mạnh không những cho những dự án công cộng mà còn để bán lại cho tư nhân. Chính phủ 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 địa phương.

Để ngăn chặn việc tích tụ đất của những người mua được đất rẻ để xây nhà ở, tiểu bang ban hành quy định là đất phải được phát triển trong vòng hai năm kể từ khi chuyển quyền sở hữu.

Để ngăn chặn những người mua được đất bán lại để thu lợi nhuận nhanh chóng, các lô nhà phải kèm theo điều kiện là chúng không thể được bán hoặc chuyển nhượng nếu không được chính quyền tiểu bang cho phép.

Chính quyền ban hành một loạt thuế, thuế thu nhập bất động sản được dùng để giảm thiểu sự đầu cơ đất và bất động sản. Chính sách yêu cầu chủ đầu tư tư nhân phải dành một phần các tòa nhà mới xây cho một nhóm người Malaysia nhất định. Điều này dựa trên lý luận rằng nếu để mặc cho tác động của thị trường thì nhiều nhóm kinh tế xã hội có thể bị tính giá cắt cổ trên thị trường đất, nhà nước yêu cầu các nhà đầu tư đất đai tư nhân phải dành một phần nhất định trong các kế hoạch phát triển của họ cho những người nghèo, chỉ

tiêu này quy định cho từng tiểu bang, giảm giá bán trên giá quảng cáo 5-15%, chính phủ cũng yêu cầu những nhà đầu tư tư nhân phải xây dựng một tỷ lệ 30% nhất định những căn hộ giá rẻ trong chương trình xây nhà của họ.

Bài học Thái Lan

Tình hình ở Thái Lan thì khác, khu vực tư nhân đóng một vai trò quan trọng hơn trong phát triển đất đai. Kinh doanh bất động sản, liên quan đến đất đai hầu như hoàn toàn nằm trong tay tư nhân. Thị trường đất đô thị tại Thái Lan, đặc biệt là sử dụng đất nhà ở do người bán và nhà đầu tư kiểm soát, chứ không phải do người tiêu dùng. Thị trường bất động sản chỉ tác động đến số ít dân chúng, những tầng lớp có thu nhập trung bình và cao, còn phần lớn cư dân nghèo không có khả năng mua căn hộ rẻ nhất trên thị trường tự do. Cơ chế tài trợ xây dựng cho người nghèo, cuối cùng kích thích thị trường đầu cơ đất đai, làm tăng sức ép buộc dân nghèo phải di dời.

Thị trường đất đai sôi động đã đẩy giá đất đạt mức chưa từng có và thu nhập từ những giao dịch này cũng rất cao, 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 của Thái Lan trước đây rồi lan ra các nước khác như Indonesia, Philippines, cũng có tình hình như vậy, như chúng ta đã biết.

Bài học Trung Quốc

Theo báo cáo của Ủy ban cải cách và phát triển nhà nước Trung Quốc, sự bùng phát thị trường nhà đất ở nước này trong 3 năm qua đang có nguy cơ sụp đổ do việc có đến 61% vốn đầu tư vào địa ốc là vốn vay ngân hàng và khoảng 120 triệu m² nhà ở không bán được. Tỷ lệ tăng trưởng nhà ở bình quân ở Trung Quốc trong 3 năm qua là 30% và trong 2 tháng đầu năm nay là 37%, nếu không có các biện pháp hạ nhiệt thị trường này, sự sụp đổ của nó sẽ ảnh hưởng đến toàn thể nền kinh tế.

Chính phủ Trung Quốc thông qua một biện pháp ngừng cấp giấy phép cho các công ty phát triển nhà cửa muốn xây dựng các khu nhà ở quan trọng, các biệt thự cao cấp và nhà nghỉ ở ngoại ô. Từ nay thị trường nhà ở cao cấp sẽ được

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 lãnh 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