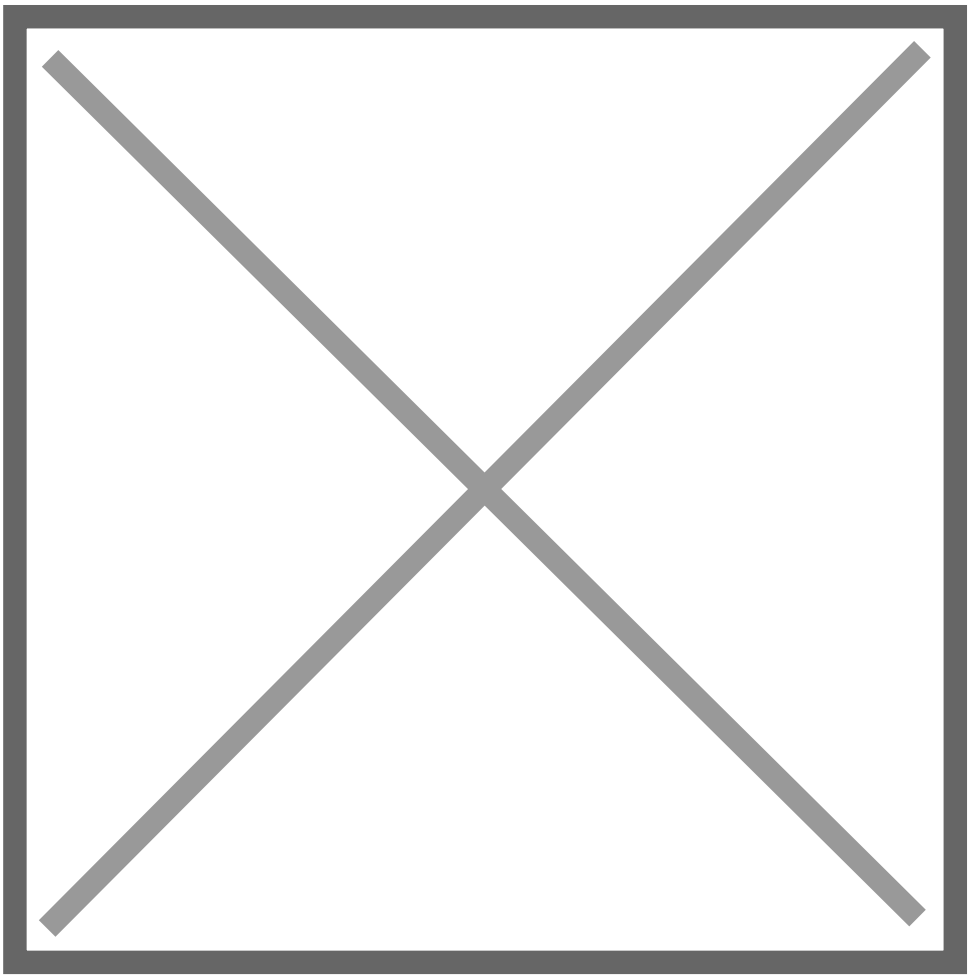
TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản: Chưa qua sóng gió

03:16 05/01/2015

Năm 2014 kết thúc, nhiều dự báo cho thấy thị tr

(THCL) _ Năm 2014 kết thúc, nhiều dự báo cho thấy thị trường sẽ lạc quan. Cùng với việc Việt Nam đang đứng trước những cơ hội lớn tham gia các Hiệp định EU, TPP, AEC..., cơ hội mở ra cho nền kinh tế là rất lớn, thị trường BĐS cũng đang đứng trước cơ hội này, đi kèm với không ít thách thức...



Những giai đoạn sốt giá

Theo GS. Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, từ khi đất nước đổi mới đến nay, thị trường BĐS 3 lần sốt giá: Lần nhất là vào những năm 1991 - 1993. Ngày xưa, ở quận Hoàn Kiếm, 1 m2 đất có giá 2 chỉ vàng, sau đó cơn sốt năm 1993 cắt ngang... Giai đoạn 2001 - 2003, sốt giá lần 2: giá tăng gấp khoảng 10 lần tại các đô thị lớn. Lần 3, giai đoạn 2007 - 2009, giá tăng gấp 2 - 3 lần.

Sau đó, từ năm 2009, các nhà đầu tư bắt đầu nguy cơ phá sản do không được cấp vốn. Từ năm 2011, thị trường giảm giá khoảng 50% nhưng rất ít giao dịch. Thị trường chia thành 2 phân khúc ngược nhau về cung và cầu là phân khúc giá cao và phân khúc giá thấp.

Trước năm 2007, có 2 lần sốt giá đó là do chính sách thị trường. Quy luật thị trường quán tính, đà tăng giá 2001 - 2013 vượt giá thực so với giá trên thị trường rất nhiều. Như vậy, đến một lúc nào đó, thị trường phải nổ bong bóng sau 2 lần sốt giá và rơi vào trầm lắng.

Theo ông Võ, đặc trưng của thị trường trong nền kinh tế chuyển đổi, tăng giá là quá trình tất yếu, luôn tăng vượt giá trị thật trên thị trường. Đây là quá trình tích tụ bong bóng mang tính quy luật. Đầu tư vào BĐS mang lại hiệu quả cao nhất tạo ra hệ quả tham nhũng đầu tư, tích trữ tiền vào BĐS giá cao và không quan tâm đến phân khúc giá thấp.

Vì vậy, ông Võ cho rằng, thị trường cần tìm những nơi có khả năng bán được, tạo ra chỗ sống có thể sống được. Đừng loay hoay với những BĐS mà "cho vào ở không dám ở", không thể ở. Nhiều nơi ở giữa đồng hoang, không có bảo vệ, không an toàn, không đủ dịch vụ hạ tầng công cộng. Đây là điều khiến ta phải nhìn lại kho BĐS tồn đọng.

Tránh tư duy "lãng mạn"...

Nghị quyết 02 của Chính phủ để giải tỏa khó khăn cho DN nói chung, trong đó giải pháp cho BĐS chiếm tới 2/3 và một trong những giải pháp là kích cầu, tăng cung cho khu vực nhà ở giá rẻ, tạo cho cầu có khả năng thanh khoản cao hơn và tạo điều kiện để nhà đầu tư tập trung vào phân khúc giá rẻ này, cụ thể trong gói 30.000 tỷ. Đồng thời, Nghị quyết 02 đã xem xét đến vấn đề rà soát pháp luật đưa ra những ý kiến về việc cho phép người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam.

Về quá trình thực hiện Nghị quyết 02, ông Đặng Hùng Võ cho biết, cơn sốt đất 2 lần gần đây đều được cắt đứt bởi Luật Đất đai, các nhà đầu tư "lặn đi" và cơn sốt giảm khi vốn không đổ vào thị trường. Trước thực tế các ý kiến cho rằng nguồn cung triển khai gói 30.000 tỷ đồng hạn chế dẫn đến giải ngân chậm, ông Võ cho rằng, cung vẫn rất thiếu so với nhu cầu giá rẻ của người tiêu dùng, nhưng thực tế nhiều cung vẫn lãng phí.

Lấy dẫn chứng cụ thể về việc hiện nay nhiều nhà ở xã hội cho công nhân, sinh viên thuê không có người mặn mà vào đó ở vì những lý do rất đơn giản như bỏ tiền thuê nhà ở ngoài

được chọn bạn ở chung, còn vào căn hộ trong các dự án này không được chọn. “Như vậy, phải nghiêm túc nhìn vào chất lượng cuộc sống của người thu nhập thấp, không phải người nghèo không cần chất lượng cuộc sống. Hãy lưu ý chuyện này thay vì dựng dự án, ép và quản lý khắt khe”, ông Võ nói.

Cũng theo ông Võ, việc đề ra chiến lược, quy hoạch nhiều khi chúng ta đi theo tư duy “lãng mạn” nhìn vào tương lai và vẽ cho tương lai, đối chiếu với chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 thì tới năm 2015, tổng lượng nhà đang có và sẽ hoàn thành mới chỉ đáp ứng được 5,5% so với kế hoạch đặt ra.

Trên thực tế, chúng ta không đủ tiền để làm, ngân hàng không thể cho vay để làm theo mức chiến lược đã đặt ra. Vậy Nhà nước phải làm gì khi quy hoạch chiến lược đặt ra khá đẹp, nhưng không có khả năng thực hiện?

Cơ chế mua bán nhà trên giấy là nhà đầu tư và người dân cùng làm, nhưng rồi thất bại khi nhà đầu tư làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người chung lưng với mình. Cơ chế này là cơ chế tuyệt vời, song chứa đựng nhiều rủi ro không lường trước được. Sự thật, chúng ta không nắn chỉnh được cơ chế này để tạo được hiệu quả. Chúng ta chỉ nhìn vào một số lượng tiền nhất định nên khó có thể đáp ứng được “cung” trong khi “cung” còn đang rất yếu ở nhà ở bình dân.

Về gói 30.000 tỷ, Nhà nước đã chuyển cơ chế sang cho các hộ gia đình muốn cải tạo nhà của mình, nhưng vẫn chưa áp dụng được cơ chế cho người nghèo vay tiền. Cho người nghèo vay tiền rất khó, nó là cơ chế “tạm biệt”, không như cho người giàu vay tiền.

Đối với phân khúc giá trung bình và nhà giá cao, trên thực tế, nhiều dự án của các nhà đầu tư ở vị trí thuận lợi, hạ tầng tốt vẫn bán được với giá tốt. Thế nên câu chuyện hiện nay không phải là thiếu “cầu” đối với khu vực giá cao và giá trung bình, mà chỉ là chất lượng có đáp ứng đủ yêu cầu của người mua hay không. BĐS cao cấp không phải chỉ nhà đẹp, nội thất đẹp, mà hạ tầng phải tốt, môi trường tốt. Quan niệm nội thất đẹp đã là quan niệm của vài thế kỷ trước. Giờ đây, quan niệm là cuộc sống phải có môi trường sống, điều kiện sống tốt.

Hiện nay, cơ hội để bán được BĐS trung bình và giá cao là đang có, rất nhiều người muốn mua, nhưng không phải kiểu mua vội vã. Nhu cầu được đánh giá dưới một góc độ khác. Nhiều tồn đọng đang nằm ở các khu vực mà người ta không muốn bỏ tiền ra mua.

Cơ hội nào cho tương lai?

Đánh giá tiềm năng của thị trường BĐS trong tương lai, GS. Đặng Hùng Võ cho rằng, về phân khúc thị trường BĐS giá cao, nhà đầu tư phải định hình, thay đổi quan điểm thế nào

là cao cấp, trung cấp, đồng thời phải đưa ra những phương thức bán hàng cởi mở hơn. Nhà đầu tư đừng nghĩ BĐS đang được quan tâm thì giá sẽ lên. Việc mở bán cần công khai, minh bạch, vì nếu người dân không tin chủ đầu tư - sẽ không tồn tại được. Đồng thời, cũng phải xóa chênh lệch, để người tiêu dùng được mua trực tiếp từ chủ đầu tư.

“Chúng ta có cơ hội, nhưng nếu không biết cách khơi cơ hội thì sẽ không làm được gì nhiều. Đừng luẩn quẩn với những khu vực người tiêu dùng không mặn mà, không ở được. Cần bỏ qua những gì không tốt đẹp của quá khứ nhìn về tương lai với cách đầu tư khác để có BĐS trung cấp và cao cấp tốt hơn”, ông Võ đề xuất.

Đối với khu vực nhà ở giá rẻ hiện nay đang tồn tại một nghịch lý đó là khu vực nhà ở nhận ưu đãi của Nhà nước, nhưng nhiều dự án giá cao hơn nhà ở thương mại.

Theo ông Võ, khu vực nhà ở xã hội cần được xem xét lại và thị trường hóa. Luật Nhà ở gần đây nhất vẫn nói nhà ở xã hội do Nhà nước ưu đãi nên Nhà nước chỉ định nhà đầu tư, chỉ định giá bán, như vậy lại rơi vào bao cấp. Chắc chắn, nguy cơ tham nhũng sẽ “ăn” theo. Việc Nhà nước “ôm” như vậy có thể giá sẽ cao hơn.

Ông Võ đề xuất, Nhà nước cần có cơ quan dự báo, Hiệp hội BĐS cần có trung tâm dự báo thị trường, đưa ra thông tin minh bạch, đúng nhất, hiện thị trường BĐS đang phát triển kiểu tự phát - không có những dự báo mà chỉ nhà đầu tư tự phân tích

Hoa Tuyết