

Thị trường bất động sản: Quê bóng bậm căng

Viết bởi DĐDN

Thứ hai, 30 Tháng 5 2011 09:39

Sau thời gian dài liên tục nóng, thị trường bất động sản đã có phần trầm lắng sau chính sách thắt chặt tín dụng đối với vốn đầu tư này. Tuy nhiên, với hàng loạt dự án sắp bung hàng thu hút vốn, dòng báo “quê bóng” bất động sản khó có thể cầm cố được lâu.

Người dân VN có tâm lý “mình nhốt tiền cầm dài”, họ ưu tiên đầu tư vào những dự án “ngành dân thì luôn đông lên chắc chắn có sinh thêm được bao nhiêu”. do đó, dòng tiền bất động sản được coi là kênh đầu tư an toàn, hiệu quả và đáng đầu tư nhất. Đó cũng là lý do mà tài sản tích lũy lớn nhất của người dân thành phố đầu tiên hiện nay chính là bất động sản. Doanh nghiệp cũng đang cuốn vào vòng quay “vũ bão” này.

Mình bánh và rào cản



Với mức thị trường dân cư tiềm năng và hấp dẫn, lại trong hoàn cảnh các kênh đầu tư khác họ ưu tiên không hiệu quả (lạm phát của VN cao trong top 5 thế giới (thông báo của UN), lãi vay ngân hàng thực tế xấp xỉ 25%, chi phí khoán của thị trường đầu tư hiệu quả hiện, sản xuất hàng hóa biến động bất ổn của mua chịu như hàng hóa lạm phát và sự yếu kém về sản xuất so với hàng hóa cạnh tranh từ Trung Quốc và quốc tế)... thì thị trường bất động sản đang là miếng bánh ngon nhất cạnh tranh đầu tư kiếm lời.

Có thể khẳng định, dòng tiền của nền kinh tế đang chuyển rớt mạnh và tập trung vào bất động sản. Tuy nhiên, bất động sản cũng đang là rào cản cho sự phát triển kinh tế quốc gia vì nó làm giảm dòng tiền lưu thông trong thị trường, và nhìn một cách thông suốt hơn thì nó đang phục vụ mục đích kiếm lời, hay nói khác đi, nó là công cụ hút bỏ của một bộ phận nhà đầu tư. Việc mua bán dự án trên giấy, đầu cơ, “găm” hàng, “thổi” giá, mua qua mua lại đang đẩy giá bất

Thị trường bất động sản: Quá bóng bậm căng

Viết bởi ĐDDN

Thứ hai, 30 Tháng 5 2011 09:39

Động sản vượt quá sức tiêu dùng thực tế của đời sống dân, và vô hình trung, nó cũng đang áp sát biên độ sụp đổ. Bất động sản là một loại hàng hóa đặc biệt. Giá trị sử dụng của nó bao gồm: giá trị cư trú, giá trị lưu trữ vốn. Bất động sản là loại hàng hóa không bao giờ cũ, không bao giờ hao nên so với các loại hàng hóa thông thường khác thì nó dường như không bao giờ mất giá trị. Ngược lại, bất động sản không hề có giá trị sử dụng, không tỏ ra cần thiết, hay nói cách khác trên thực tế, bất động sản thực ra “không bóc ra mà ăn được”.

Giá bất hợp lý

Trong nền kinh tế hiện đại, có rất nhiều căn cứ và công cụ để tính toán, để nháp giá giá trị thực của hàng hóa, nhưng không thể phủ nhận rằng thước đo giá trị trung thực, chính xác nhất. Giá bất động sản hiện nay đang vượt quá sức mua thực tế của người dân, giá trị giao dịch của bất động sản đang diễn ra trên chủ yếu vào việc bán bất động sản cũ để mua bất động sản mới. Do đó, thị trường bất động sản đã đẩy giá bất động sản lên cao không phải do năng lực chi tiêu và sức mua thực tế của thị trường. Nếu với mức thu nhập trung bình của người dân VN hiện nay, thì thông thường, tính cả tiền mặt và ngân hàng, họ sẽ không bao giờ có đủ tiền để mua bất động sản. Điều này vô lý với cách tính phổ thông của thị trường bất động sản thực tế (các căn hộ cho vay trả góp dành cho đời sống người dân sẽ phải hoàn thành trong vòng 10 đến 20 năm). Phải chăng để nháp, với hiện trạng của VN thì đi tìm kiếm tiền, khi không có tiền mua bất động sản thì việc thực hiện hoàn trả trong vòng 10 đến 20 năm là không thể.

Bên cạnh đó, một khía cạnh khác nữa mà người viết muốn đề cập đây là: các nước phát triển, khi nền kinh tế đã đạt tới trình độ cao, đời sống người dân có nhu cầu “cư trú” và bỏ đi nhu cầu “lưu trữ vốn” (có nghĩa là, họ sẽ đi thuê nhà để ở, và vốn mà họ có sẽ dành cho các kênh đầu tư khác ngoài bất động sản để dòng tiền tiếp lưu thông linh hoạt hơn, hay sẽ dùng số vốn đó để vui chơi và tận hưởng cuộc sống hạnh phúc là “chôn” vào một hàng hóa bất động sản), VN dù có các đặc thù văn hóa riêng, nhưng cũng khó hoàn toàn nằm ngoài quy luật chung về sự phát triển đó.

Các ngân hàng đang khát vốn, nền kinh tế đang chậm phát triển bởi lạm phát quá lớn đang “đang trong lòng đất”. Các nhà đầu tư sức mua và thị trường mới đang “gỡ cửa” ngân hàng, ngân hàng đang “gỡ cửa” các nhà đầu tư bất động sản, trong khi đó, các nhà đầu tư bất động sản đang “găm” giá để hòng thu lợi nhuận cao. Người dân đang muốn mua nhà mà không có tiền để mua. Tỷ lệ giá trị giao dịch của bất động sản đang vượt quá cao so với khả năng thanh toán của cá nhân và tỷ lệ giá trị thực của nó... Một loạt mâu thuẫn của thị trường bất động sản đang phình to như quả bóng bậm căng. Và dường như, quả bóng đó sẽ không cần chờ quá lâu để vỡ...

ThS Đ. Phạm Ngọc Thọ - *Bộ môn Quản trị tài chính, Trường Đại học Thương mại*

- [Trở lại minh bạch cho thị trường](#)