



Vi¶t Nam hi¶n là m¶t trong nh¶ng n¶c có giá nhà đ¶t x¶p vào h¶ng cao trên th¶ gi¶i. Bên c¶nh đó nhà đ¶t ¶ n¶c ta cũng t¶n t¶i nhi¶u b¶t c¶p. Nguyên nhân nào khi¶n giá nhà đ¶t t¶i Vi¶t Nam cao nh¶ v¶y?

Nhìn l¶i l¶ch s¶ s¶t nhà đ¶t

Nhìn l¶i các c¶n s¶t b¶t đ¶ng s¶n trên th¶ tr¶ng trong th¶i gian qua, ta đ¶ dàng nh¶n th¶y s¶ liên quan ch¶t ch¶ gi¶a vi¶c tăng giá b¶t đ¶ng s¶n v¶i vi¶c tăng tr¶ng tín d¶ng và cung ti¶n quá nhi¶u trong n¶n kinh t¶.

Ch¶ng h¶n c¶n s¶t giá nhà đ¶t năm 2000 – 2001 là do tín d¶ng đ¶u năm 2000 đ¶n h¶t năm 2001 đ¶t ng¶t tăng m¶nh. Đây là giai đ¶o¶n Vi¶t Nam đ¶i phó v¶i nh¶ng khó khăn trong n¶n kinh t¶. Vì v¶y, các chính sách ti¶n t¶ m¶ r¶ng, m¶t l¶ng ti¶n r¶t l¶n đ¶c NHNN b¶m ra. L¶ng ti¶n này đã không ch¶y vào n¶n kinh t¶ th¶c mà đ¶ vào th¶ tr¶ng nhà đ¶t khi¶n giá nhà đ¶t tăng m¶nh. Bên c¶nh đó, đây cũng là giai đ¶o¶n Vi¶t Nam ký k¶t hi¶p đ¶nh song ph¶ng v¶i Hoa K¶ nên t¶o ra s¶ k¶ v¶ng cao trong phát tri¶n kinh t¶. M¶t l¶ng ki¶u h¶i l¶n ch¶y vào n¶n kinh t¶ trong giai đ¶o¶n này làm th¶i bùng bong bóng nhà đ¶t.



Tuy nhiên, c¶ n s¶ t này kéo dài ch¶ a đ¶ n 2 năm, giai đ¶ n 2002 - 2006 th¶ tr¶ ng ngu¶ i l¶ nh. Dù v¶ y, giá nhà đ¶ t giai đ¶ n này v¶ n gi¶ m¶ c cao h¶ n nhi¶ u so v¶ i tr¶ c c¶ n s¶ t. L¶ n s¶ t m¶ nh nh¶ t x¶ y ra t¶ cu¶ i 2006 đ¶ n đ¶ u 2008.

Thị trường bất động sản Việt Nam này do một loạt nguyên nhân. Trong đó các nguyên nhân quan trọng là việc Việt Nam gia nhập WTO đã khiến cho người ta kỳ vọng với một thị trường lại huy hoàng phía trước. Ngoài ra, dòng vốn đầu tư trực tiếp và gián tiếp nước ngoài đổ vào năm 2008 lên đến gần 20 tỷ USD, bên cạnh đó là dòng kiều hối hiện 6 tỷ USD.

Tín dụng trong năm này cũng tăng mạnh đáp ứng nhu cầu đầu tư. Với một lượng vốn quá lớn nên nền kinh tế Việt Nam không thể hấp thụ được. Quy luật tự nhiên là tiền sẽ đổ vào các tài sản phi sản xuất như bất động sản và thị trường chứng khoán. Đây có thể xem là nền tảng của thị trường bất động sản hiện tại.

Lĩnh vực bất động sản này đang nổi bật ở Hà Nội và các thành phố khác như Đà Nẵng. Thị trường này cũng có một phần nguyên nhân là do các chính sách kích thích kinh tế và mở rộng tín dụng để cứu nền kinh tế trong năm 2009. Giá nhà đất Hà Nội một lần nữa lại tăng chóng mặt, nhất là ở vùng ngoại ô tăng 3-4 lần chỉ trong một khoảng thời gian rất ngắn.

Hiện nay, giá nhà đất đã giảm mạnh nhưng vẫn còn quá cao so với thực tế các thị trường giá. Sau khi hiểu rõ nền tảng, nhà đất hiện tại vẫn vượt xa khả năng chi trả của người dân.

Tại sao giá nhà đất vẫn chưa giảm về mức hợp lý?

Sau mỗi đợt sụt giá, giá nhà đất thường ít giảm về mức cũ. Nguyên nhân một phần là do lạm phát ở Việt Nam cao khiến giá nhà đất tăng ra một bộ phận giá mới. Tuy nhiên, nguyên nhân quan trọng là giá thành các sản phẩm nhà đất tăng nên đợt tiếp theo sau mỗi lần tăng giá và tín dụng được bơm vào bộ phận sản phẩm mới lúc một lần. Khi dòng tín dụng này đã giúp cho giá nhà ở mức cao hơn mức hợp lý của nó. Bên cạnh đó một nguyên nhân quan trọng là thị trường Việt Nam có đến 65 - 70% là do đầu cơ, dòng này làm cho giá nhà đất không phản ánh giá trị thực của nó.

Hiện tại, các chính sách quản lý đất đai vẫn còn nhiều bất cập khiến nguồn cung đất bị khan hiếm. Trong khi đó nhu cầu đầu tư vẫn rất lớn, một lượng lớn vốn đầu tư ngoài đã chảy vào nhà đất thay vì vào lĩnh vực sản xuất.

Một nguyên nhân khác cũng đáng chú ý là do một số thị trường không thể thoát trong đầu tư, tham nhũng cũng chảy vào thị trường nhà đất. Dòng này tạo ra cung vượt trên thị trường. Nhu cầu ngày càng tăng khiến bất động sản càng có nhu cầu đầu tư mạnh mẽ và mua đi bán lại khiến giá lên. Trong khi đó, rất nhiều người lao động, công nhân không thể mua được nhà.

Một đặc điểm khác của giá nhà đất tại Việt Nam là thị trường rất đa dạng tại các trung tâm thành phố. Nguyên nhân là do cơ sở hạ tầng giao thông, dịch vụ tiện ích còn rất kém. Một số dân số tập trung tại các trung tâm đô thị quá cao. Dòng này đã tạo ra sự chênh lệch lớn giữa các thị trường thành và ngoại thành.

V a qua có r t nhi u “đ i gia” nhà đ t h giá nhà m c s c nh ng m c giá này v n còn quá cao so v i nhu c u th c. Ng c l i, cũng có nhi u đ án ch p nh n “đ p chi u” đ án ch không h giá th p. Nguyên nhân là trong su t năm qua nh ng doanh nghi p b t đ ng s n ch u m t chí phí khá cao. Đa s ph i đi vay v i lãi cao, giá đ t mua vào lúc đ t đ . Thêm vào đó, các chi phí “bôi tr n” cũng không h nh . Đi u này đã t o ra giá thành c a b t đ ng s n t ng đ i cao. M c giá bán 10 - 15 tri u đ ng/m² t i nhi u đ án đã khá sát m c giá thành.

Nh v y, có th nói hi n nay dù doanh nghi p đã ch u gi m l i nhu n ho c ch p nh n thua l nh ng v n không th bán đ c hàng. Đây ch a h n là m t ngh ch lý vì do giá thành c a nh ng doanh nghi p này quá cao. Nh v y, dù s m hay mu n thì giá nhà đ t s s m ph i đi vào qu đ o c a nó. T c là s p t i s có nhi u doanh nghi p y u kém ph i phá s n. Th tr ng nhà đ t s c n thêm m t kho ng th i gian đ tái c u trúc và phát tri n n đ nh h n.

Theo Nguoiduatin.vn