

Năm nguyên nhân gây ra tình trạng khó kiểm soát của thị trường bất động sản Trung Quốc

Từ tháng 12 năm 2009 Chính phủ Trung Quốc bắt đầu thực hiện các chính sách điều tiết thị trường bất động sản, các quy định được đưa ra cho đến nay đã trải qua 5 lần điều chỉnh, nâng cấp, sửa đổi cho phù hợp với từng giai đoạn phát triển của đất nước. Tuy nhiên hiệu quả mà các chính sách này đem lại không cao, giá nhà đất trên thị trường bất động sản vẫn chưa ổn định, vẫn tăng quá cao so với thực tế. Có 5 nguyên nhân tạo nên sự bất ổn đó.

Một là: Mục tiêu điều tiết, kiểm soát thị trường không rõ ràng.

Mục tiêu các chính sách điều tiết bất động sản đưa ra nhằm kiểm soát và khống chế sự bất ổn về giá của thị trường căn cứ vào xu thế của thị trường bất động sản và tình hình kinh tế trong nước, tuy nhiên các quy định liên quan đều thể hiện sự không rõ ràng, chung chung và thiếu tính nhất quán.

Ví dụ, trong tháng 4 năm 2010, Chính phủ đưa ra mục tiêu điều tiết thị trường bất động sản là “Kiên quyết nhanh chóng kiềm chế tăng giá nhà đất ở một số thành phố lớn”. Tháng 1 năm 2011 mục tiêu điều tiết thị trường lúc này là “Thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, ổn định”. Đến tháng 12 năm 2011 Chính phủ Trung Quốc lại tiếp tục đưa ra mục tiêu “Thúc đẩy giá nhà đất quay trở về mức hợp lý”. Trong khi đó, tính đến tháng 2 năm 2013 thì giá nhà đất mới đã tăng gần 40% so với cùng kỳ năm 2012.

Vậy thị trường bất động sản đã thực sự đạt được mục đích điều tiết và kiểm soát chưa? Giá cả đã thực sự hợp lý chưa? Nếu như kiểm soát bằng những quy định hay chính sách không rõ ràng thì căn bản là không có cách nào kiểm soát được giá, làm sao để đảm bảo giá nhà không tăng khi một số thành phần, tổ chức vẫn muốn đầu cơ đoạt lợi.

Hai là: Chỉ kiểm soát tăng giá không kiểm soát lượng hàng tồn kho.

Trong quá trình kiểm soát thị trường bất động sản hầu hết các biện pháp đưa ra đều nhằm mục đích kiềm chế tăng giá, mà không hướng tới giải quyết lượng nhà ở tồn kho, điều này gây ra không ít khó khăn cho thị trường. Đầu tiên chính là ảnh hưởng đến công bằng xã hội, do hạn chế mua nên ở một số thành phố người dân ngay cả quyền lợi mua nhà lần đầu cũng không có, trong khi có những cá nhân lại đang nắm trong tay hàng chục căn hộ mà không hề vi phạm pháp luật. Thêm vào đó nó còn gây bất lợi cho quan hệ cung cầu của thị trường bất động sản. Nếu như kiểm soát thị trường mà chỉ nhằm vào mục đích kiềm chế tăng giá mà không quan tâm tới lượng hàng tồn kho thì rất khó có thể cải thiện được tình hình thị trường và việc tăng giá vẫn tiếp tục diễn ra đối với những dự án nhà ở cả mới lẫn cũ.

Ba là: Giải quyết tình hình khẩn cấp.

Hầu hết các bất động sản được đưa vào diện kiểm soát đều ở trường hợp cần giải quyết khẩn cấp. Khi giá bị đẩy lên một cách nhanh chóng thì ngay lập tức cơ quan chức năng ban hành văn bản quản lý giá cũng mang tính khẩn cấp. Điều này càng dẫn đến tình trạng quy định hay chính sách được đưa ra chỉ như “muối bỏ biển”, đợi đến khi giá nhà lại bất ngờ tăng thì động thái ban hành chính sách lại được thực hiện, như vậy tất cả chỉ mang tính bị động chứ không hề chủ động dự liệu trước tương lai phát triển của thị trường, cơ quan quản lý có liên quan không xây dựng được hệ thống quản lý đất đai, hành chính, thuế, tín dụng một cách dài hạn và có chiều sâu.

Để ngăn chặn tình trạng tăng giá nhà đất nhanh chóng hiện nay, Chính phủ đã đưa ra các biện pháp thắt lưng buộc bụng thị trường bất động sản. Tuy giá nhà được khống chế nhưng giá đất lại tăng, khiến cho người dân đặt câu hỏi lớn cho tương lai của thị trường bất động sản là: Kiểm soát và giá đất, bên nào sẽ giành được lợi thế trong sự biến đổi của thị trường tương lai?

Tăng nguồn cung đất đai, đặc biệt là cấp đất cho các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội, giá đất được đưa vào tầm kiểm soát thì giá nhà sẽ được điều chỉnh hợp lý. Để thay đổi mối quan hệ cung cầu của thị trường và tác động lên giá cả, chính quyền địa phương phải quản lý được giá đất và cung cấp thêm quỹ đất cho các dự án. Tháng 4/2013 Bộ Tài nguyên đất đã công bố kế hoạch quốc gia về nhà đất là cung cấp 150,8 nghìn ha đất, bằng 1,5 lần lượng cung thực tế bình quân trong 5 năm qua, trong đó các dự án nhà ở xã hội, cải tạo khu ổ chuột và nhà ở thương mại quy mô nhỏ là “3 loại dự án” được ưu tiên cung cấp đất chiếm tỷ lệ 79,4% trên tổng quỹ đất trong kế hoạch.

Bốn là: Sự quản lý lỏng lẻo của các cấp chính quyền.

Để thực hiện các chính sách kiểm soát thị trường bất động sản kiềm chế tăng giá mà Chính phủ ban hành thì phải dựa vào hệ thống các cơ quan ban ngành có liên quan thuộc các cấp chính quyền địa phương. Nhưng sự phối hợp trong công tác quản lý không được chặt chẽ, cộng thêm sự lúng túng trong việc thi hành chính sách đã khiến cho việc thực thi trở nên khó khăn, hiệu quả đạt được không cao.

Thực thi trách nhiệm chỉ nói mà không làm là căn bệnh vô cùng nguy hiểm, nó làm tổn hại nghiêm trọng đến tính nghiêm túc và hiệu lực thực thi của các chính sách mà Chính phủ ban hành. Không loại trừ trường hợp một số tổ chức, cá nhân thao túng thị trường và có hành động chạy “cửa sau” khiến cho thị trường càng trở nên tiêu cực. Do đó, việc kiểm soát thị trường càng khó và càng không hiệu quả là điều khó tránh khỏi.

Năm là: Điều chỉnh thị trường mà không chú ý đến dư luận.

Chính phủ Trung Quốc rất chú trọng đến công tác truyền thông. Trong kỳ họp Quốc hội vừa thông qua cũng đã đề cao vai trò của truyền thông đại chúng, nêu rõ sự cần thiết phải “duy trì và tăng cường hướng dẫn dư luận”, “đối với hành động phát hành, công bố, phổ biến những tin tức sai sự thật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích quốc gia cần được truy cứu trách nhiệm rõ ràng và nghiêm khắc đối với tổ chức, cá nhân có liên quan”. Tuy nhiên, khi giá nhà đất tăng cao vẫn

có một số tờ báo mạng lên tiếng ủng hộ và đưa ra những quan điểm nhằm mục đích làm loạn giá thị trường, phát ngôn của những tờ báo này mang tính chất nguy hiểm không khác gì hành động tung tin làm đẩy giá lên cao của giới trung gian, cò môi. Đồng thời, sự mất kiểm soát thông tin dẫn đến tình trạng hoang mang trong công chúng khi tiếp cận với quyền và lợi ích mua nhà của bản thân. Chính vì thế cần có kênh thông tin chính thống và kịp thời phản ánh để định hướng cho dư luận, đây cũng là cách để kiểm soát giá của thị trường bất động sản.

Trương Đông Lâm

Nguồn: <http://www.chinajs.com>

ND: Quỳnh Anh