

## Sự phát triển của thị trường bất động sản Trung Quốc trong tương lai

Nhìn lại thị trường bất động sản của Trung Quốc trong năm 2013, có thể thấy được ba đặc điểm lớn như sau:

**Thứ nhất** biên độ tăng trưởng diện tích tiêu thụ nhà ở rất lớn. Năm 2013, diện tích nhà ở xây mới cả năm vượt mức 1,16 tỉ m<sup>2</sup>, tăng 17% so với cùng kì. Đây là năm thứ 3 trong mười năm trở lại đây mức tăng trưởng doanh thu cao đến thế. Năm đầu tiên tăng trưởng cao là năm 2009, diện tích tiêu thụ nhà ở cả nước tăng đạt 42%, chủ yếu là do năm 2008 mức tăng trưởng âm 20%, năm thứ hai tăng trưởng cao là năm 2007, tốc độ tăng trưởng diện tích tiêu thụ nhà ở cả năm là 23%.

Trong suốt năm 2013, không chỉ có lượng tiêu thụ nhà xây mới tăng lên, việc giao dịch những ngôi nhà cũ trong ba quý đầu năm tại hơn 40 thành phố trọng điểm cả nước cũng tăng 83,4% so với cùng kì. Có thể thấy, năm 2013 Trung Quốc đã bán được rất nhiều căn hộ. Lần tăng trưởng cao doanh số tiêu thụ nhà ở lần này có gì khác với những lần tăng trưởng cao trước đây? Qua điều tra và nghiên cứu của Trung tâm Nghiên cứu Bất động sản thuộc Bộ Nhà ở - Xây dựng đô thị và nông thôn cho thấy, động lực thúc đẩy sự tăng trưởng doanh số nhà ở lần này chủ yếu là do nhu cầu sở hữu nhà (tư hữu) lên cao, còn trước đây chủ yếu là đầu cơ bất động sản. Khách quan mà nói, sau khi thực hiện chính sách điều tiết và kiểm soát thị trường bất động sản vào năm 2011, 49 tỉnh thành trên cả nước thực hiện chính sách tiết kiệm, trong phạm vi toàn quốc mua căn nhà thứ ba sẽ không được vay nợ. Những chính sách mới này có hiệu quả nhất định trong việc khống chế tình trạng đầu tư mang tính đầu cơ tích trữ. Đồng thời nhu cầu sở hữu nhà ở tăng lên cũng một phần nguyên nhân do dân số Trung Quốc đang ngày càng đông lên. Trong năm 2010 kết quả của cuộc điều tra dân số toàn quốc lần thứ sáu cho thấy thời điểm này chính là cao điểm về nhu cầu nhà ở khi kết hôn của những người sinh vào cuối những năm 80 của thế kỉ trước, và cũng là thời kì của những người dân lao động từ 20 - 49 tuổi chiếm tỉ trọng dân số khá lớn, chiếm tổng số hơn 55%, do đó, nhu cầu mua nhà và nhu cầu mang tính cải thiện nhà ở đang ở giai đoạn lớn.

**Thứ hai**, bố cục phân hóa thị trường bất động sản rất rõ ràng. Năm 2013, giá nhà ở tại bốn thành phố là Bắc Kinh, Thượng Hải, Quảng Châu, Thâm Quyển đều đồng loạt tăng bình quân trên 20% so với cùng kì. Nhưng tại 70 thành phố vừa và nhỏ, giá nhà ở lại tăng chưa đến 10%. Nếu tính trung bình giá nhà ở của 657 thành phố trong cả nước, thì có lẽ tỉ lệ tăng trưởng không đến 5% so với cùng kì, thậm chí ở một vài thành phố, giá nhà ở còn giảm xuống. Giữa thành phố lớn với thành phố vừa và nhỏ, thậm chí giữa những thành phố vừa và nhỏ với nhau, doanh thu, giá cả, tích trữ và nhu cầu về nhà ở đều có sự phân hóa rõ ràng.

Nguyên nhân đằng sau sự phân hóa của thị trường bất động sản có liên quan đến việc dân số lưu động không cân bằng. Hiện nay quá trình đô thị hóa ở Trung

Quốc vẫn đang tiếp diễn, trong số lượng dân lưu động trên cả nước, không chỉ có người dân nông thôn nhập cư lên thành phố, còn có một lượng lớn những người dân ở các thành phố vừa và nhỏ đổ xô lên các thành phố lớn. Ví dụ như Bắc Kinh, gần đây mỗi năm số người xin việc tăng lên đến 440 nghìn người, nên nhu cầu nhà ở tiếp tục tăng cao. Nếu nói về nhu cầu thì cung không đủ cầu. Ở những thành phố vừa và nhỏ dân số lưu động ra bên ngoài tăng cao, tạo nên hiện tượng cung vượt quá cầu mang tính giai đoạn. Cho nên, lượng tích trữ nhà ở trong cả nước vẫn tăng trưởng 37%, cung cầu không cân bằng dẫn đến hiện tượng giá cả bất động sản toàn quốc có sự chênh lệch rất lớn.

**Thứ ba** là tình hình tổng vốn khai thác của doanh nghiệp rất tốt. Trong năm 2013, tốc độ tiêu thụ cao, tình hình trả nợ tốt, môi trường đầu tư bên ngoài ổn định, quỹ đạo tài chính của các doanh nghiệp đầu tư tăng cao, ba chỉ số lớn là kim ngạch đầu tư, kim ngạch tiêu thụ và vốn lưu động của các nhà đầu tư bất động sản đều ở mức độ rất tốt trong mấy năm gần đây, đặc biệt là tình hình vốn lưu động của các doanh nghiệp lớn tốt hơn, điều này cũng phản ánh lên thị trường đất đai năm 2013, nhu cầu mua đất cuối năm sẽ tăng trưởng vững chắc.

Trên cơ sở tổng kết tình hình cơ bản và sự biến hóa của thị trường bất động sản Trung Quốc, báo cáo đưa ra một số nhận định về sự phát triển của thị trường bất động sản trong tương lai.

Sau 10 năm tiến hành cải cách, thị trường nhà đất ở Trung Quốc phát triển với tốc độ nhanh đáng kinh ngạc, về mặt tổng thể, các yếu tố bên ngoài thị trường nhà đất đã có sự thay đổi. Nhiều chính sách hỗ trợ cho cải cách nhà đất được ban hành, tính thanh khoản khi mua nhà đất cao do kinh tế trong nước liên tục tăng trưởng đã làm tăng thêm thu nhập cho người dân... Dù vậy, những ngoại tố này trước sau cũng sẽ bị thay đổi, thị trường nhà đất sẽ khó có thể duy trì được tốc độ phát triển như trước. Để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định trong tương lai, cần lưu ý một số điểm sau:

Một là phòng chống rủi ro một cách nghiêm túc và có hiệu quả, đảm bảo an toàn tài chính. Điều cốt lõi là cần nhất nhất tuân thủ nguyên tắc “đòn bẩy”, kiên quyết không phá giá khoản nợ ban đầu và lãi suất, đặc biệt là phải phòng tránh được hành vi vay nợ qua lừa bịp bằng hợp đồng giả. Các ngân hàng cũng cần thông qua yêu cầu về kiểm soát chính sách và rủi ro, nghiêm khắc kiểm soát các vấn đề cho vay phát triển doanh nghiệp và cho vay thế chấp cá nhân. Đồng thời tùy theo sự chênh lệch cụ thể giữa các khu vực, sự khác biệt trong chính sách cho vay nợ mà phòng tránh đầu cơ tích trữ vào thị trường nhà đất.

Hai là căn cứ vào nhu cầu thực tế của từng vùng miền để nắm rõ tình hình cung cấp đất đai của từng vùng. Đối với các thành phố lớn dân cư đông đúc, nhu cầu lớn thì cần điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, tăng tỉ lệ sử dụng đất vào xây dựng nhà ở của thành phố, ổn định trật tự thị trường; Đối với những thành phố có nhu cầu về tăng trưởng còn trì trệ, lượng hàng tồn kho từ năm trước còn nhiều thì cần giảm tốc độ về cung cấp đất sử dụng cho xây dựng nhà ở, không thực hiện các hoạt động kém hiệu suất trong cung ứng đất đai với quy mô lớn.

Ba là duy trì chính sách liên tục và ổn định, phân bổ nhà đất hợp lí. Trong thị trường nhà đất, cần tuân thủ sự khác biệt trong chính sách thuế và các khoản cho vay, ngăn chặn sự gia tăng các nhu cầu mang tính đầu cơ tích trữ trong thị trường nhà đất. Khi đã quản lí được tốt chất lượng và khai thác tốt tài sản nhàn rỗi, thì đẩy nhanh chính sách khuyến khích doanh nghiệp trực tiếp rót vốn cho thị trường nhà đất một cách có trật tự. Như vậy không chỉ giúp cho doanh nghiệp chủ động hơn trong việc đảm nhận trách nhiệm khi xảy ra rủi ro, mà còn giúp chuyển hóa đầu tư xã hội từ hình thái vật lí sang hình thức chứng khoán, có lợi cho cung ứng; mặt khác còn giảm được các rủi ro kinh doanh do thiếu vốn dài hạn gây ra trong kinh doanh bất động sản.

Bốn là hoàn thiện thể chế cung ứng nhà đất. Đầu tiên là tiến hành các chính sách dự án nhà ở mang tính bảo đảm, tạo cơ hội lựa chọn nhà ở thiết thực cho những người có thu nhập thấp. Nhưng việc cải thiện nhu cầu về nhà ở chủ yếu là do thị trường. Đồng thời nhìn vào mâu thuẫn chủ yếu trong vấn đề nhà ở hiện nay, nhà nước cần có chính sách ủng hộ và hỗ trợ cho người dân khi mua nhà, đặc biệt là những người mua nhà lần đầu, thông qua chính sách tiền tệ có những sự hỗ trợ hiệu quả cho người dân mua nhà. Cuối cùng, cần chú trọng tới các công trình xây dựng công cộng, dịch vụ dưỡng lão trong xu thế dân số già hóa, thông qua chính sách đất đai và chính sách thu thuế tạo điều kiện thuận lợi tối đa đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người già dưỡng lão.

**Tân Hồng**

*Nguồn: <http://www.chinajsb.cn>*

*(Báo cáo Nghiên cứu, điều tra thị trường bất động sản của Trung tâm Nghiên cứu Bất động sản, Bộ Nhà ở - Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc)*

**ND: Quỳnh Anh**