Thị trường bất động sản: **Những việc cần làm ngay**

"Thắt chặt tín dụng đang làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn vốn bất động sản (BĐS), vì thế để tháo gỡ về vốn cho lĩnh vực này, Việt Nam nên khẩn trương cho phép thực hiện cơ chế thế chấp bằng BĐS tại các ngân hàng thương mại nước ngoài" - GS. TSKH Đặng Hùng Võ đã khuyến nghị như vậy trong Hội nghị "Toàn cảnh thị trường bất động sản - Tài chính 2011" do Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam phối hợp với Hội Truyền thông TP Hà Nội và Tập đoàn Đất Xanh tổ chức mới đây, tại Hà Nội.

Phối cảnh dự án Royal City (Hà Nội)

Phương Ngọc

BĐS Hà Nội: "Cầu" vẫn lớn hơn "Cung"

Khác với các tỉnh thành khác, năm 2011 thị trường BĐS Hà Nội vẫn được đánh giá là một thị trường đầy triển vọng. Theo ông Nguyễn Mạnh Hà - Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng), thị trường BĐS Việt Nam vẫn đang trên đà phục hồi. Điều này có thể thấy rõ khi hàng loạt dự án đình đám ở các tỉnh khác được chào bán hoặc ra mắt tại Hà Nội từ cuối năm ngoái đến nay. Tiêu biểu là dự án tỷ đôla Hoàng Đồng Lạng Sơn, Happy Land, và mới đây nhất là dự án The Dune và khu đô thị Thương mại dịch vụ du lịch Suối Son.

Xét về trung và dài hạn, ông Hà cho rằng, địa ốc Hà Nội vẫn có cơ hội phát triển, bởi Hà Nội là nơi có làn sóng nhập cư mạnh nhất toàn quốc, không chỉ hút nhà đầu tư mà còn là thượng khách của nhiều dự án tỉnh khác. Về vấn đề này, GS-TSKH Đặng Hùng Võ cũng cho rằng: thị trường BĐS Hà Nội không phải chỉ dành cho các cư dân ở Hà Nội mà còn cho cả nước. Vì thế, trong thời gian 10 năm tới, "cung" khó có thể đáp ứng được "cầu". Hơn nữa, Hà Nội mới mở rộng, đang trong quá trình quy hoạch lại, nên chỉ cần một quyết định về quy hoạch là có thể tác động trực tiếp tới độ "nóng" của thị trường BĐS.

Mặc dù, "cung" vẫn chưa đáp ứng kịp "cầu", song các chuyên gia cũng cảnh báo về độ thiếu ổn định, không bền vững của thị trường. Nguyên Bộ trưởng Bộ Thương mại Trương Đình Tuyển nhận xét: trên thế giới, nguyên nhân của mọi cuộc khủng hoảng đều xuất phát từ bất ổn của thị trường BĐS. Do đó, cùng với việc siết chặt thị trường vốn cho lĩnh vực này, cũng cần cân nhắc để tránh tình trạng đầu tư tràn lan, không đúng nhu cầu và nhất là phải kiểm soát được tiến độ triển khai, mới đem lại hiệu quả.

Dù còn nhiều quan ngại về thị trường chưa bền vững và thiếu ổn định, nhưng toàn cảnh thị trường BĐS 2011 vẫn chỉ ra nhiều tín hiệu lạc quan với các nhà đầu tư và những ai quan tâm tới lĩnh vực này. "Sức sống của thị trường BĐS Hà Nội sẽ tiếp tục diễn ra tương tự như kịch bản năm 2010. Sẽ có những cơn sốt mang tính chất nhất thời và cục bộ, không phải bắt nguồn từ quan hệ cung cầu, mà hoàn toàn từ các nguyên nhân khác mang tính hình thức như thông tin về quy hoạch, kỹ thuật đẩy giá của các nhà đầu tư" - GS. TSKH Đặng Hùng Võ nhận định.

Thiếu vốn và những việc cần làm ngay

Theo đánh giá của GS. TSKH Đặng Hùng Võ, hiện thị trường BĐS đang rơi vào tình trạng thiếu vốn như đã diễn ra vào cuối năm 2008, đầu năm 2009. Mức giá hàng hóa chung tăng gần 2% mỗi tháng, trong khi đó, mức giá nhà ở lại đang có xu hướng giảm. Điều này cho thấy, chính sách tăng lãi suất tín dụng đang làm giảm đầu tư thực sự vào khu vực chi phí sản xuất, khiến độ "nóng" của thị trường giảm dần. Vì thế, việc tìm kiếm nguồn vốn mới cho thị trường vào thời điểm này là giải pháp quan trọng hàng đầu.

Theo GS. TSKH Đặng Hùng Võ, diễn biến của thị trường BĐS luôn phụ thuộc vào các giải pháp vốn, như: vốn vay từ các tổ chức tín dụng; vốn huy động từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ và người tiêu dùng theo phương thức mua bán bất động sản hình thành trong tương lai (mua bán nhà trên giấy); vốn đầu tư của DN và đầu tư trực tiếp từ nước ngoài. Tuy nhiên, các nguồn vốn này đang gặp phải khó khăn nhất định. Chẳng hạn, nguồn tín dụng được hình thành chủ yếu dưới dạng vốn vay chính thức theo thế chấp BĐS, nhưng hiện tại đang bị hạn chế để kiểm

Ảnh: ST

chế lạm phát. Hay nguồn vốn của DN tham gia cũng đang rơi vào tình trạng thiếu vốn... Do đó, việc cho phép thực hiện cơ chế thế chấp bằng BĐS tại các ngân hàng thương mại nước ngoài có một vai trò quan trọng.

Tuy nhiên, để làm được việc này, cần phải đổi mới pháp luật để cho phép thế chấp bằng BĐS tại các ngân hàng thương mại nước ngoài. Theo GS. TSKH Đặng Hùng Võ, việc đổi mới pháp luật không chỉ nhằm tạo vốn mạnh hơn cho thị trường BĐS, mà còn đáp ứng cho nhu cầu mở rộng thị trường chứng khoán, hay cơ chế mua bán/sáp nhập DN cho các DN lớn nước ngoài tham gia.

Bên cạnh đó, để khắc phục những rủi ro có thể xảy ra, thì việc hoàn chỉnh cơ chế "mua bán nhà trên giấy" cũng rất cần thiết, bởi cơ chế này luôn tiềm ẩn các rủi ro về chất lượng, tiến độ, giá trị và cả về thủ tục cấp giấy chứng nhận. Nghị định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở cũng đã đưa ra một số quy định, nhằm khắc phục một số rủi ro này, nhưng theo ý kiến của một số chuyên gia, như vậy là chưa đủ mà cần tiếp tục tạo một cơ chế bảo đảm giao dịch bằng các dịch vụ tài chính và bảo đảm chất lượng, tiến độ với sự tham gia giám sát của cộng đồng những người góp vốn ■

Giao dịch tại sàn BĐS Vincom

Ảnh: TTXVN

Hội nghị CG giữa kỳ sẽ diễn ra tại Hà Tĩnh

Hội nghị giữa kỳ nhóm tư vấn các nhà tài trợ cho Việt Nam (CG) sẽ tổ chức vào ngày 9/6 tại Hà Tĩnh. Hội nghị giữa kỳ nhóm tư vấn các nhà tài trợ cho Việt Nam gồm có 4 chủ đề chính được các nhà hoạch định chính sách, các nhà tài trợ thảo luận. Thứ nhất, tái lập và củng cố ổn định kinh tế vĩ mô: Cập nhật tình hình thực hiện Nghị quyết 11 trong lĩnh vực tài chính và tiền tệ, minh bạch trong tài khóa và ngân sách, hiệu quả đầu tư công và hoạt động của DNNN. Thứ hai, bảo vệ người nghèo trước sự bất ổn kinh tế vĩ mô: ảnh hưởng xã hội đối với người nghèo, bảo vệ hoạt động của các doanh nghiệp nhỏ và vừa. Thứ ba, chống tham nhũng trong công nghiệp khai khoáng: Báo cáo đối thoại phòng chống tham nhũng; Thứ tư, báo cáo của diễn đàn hiệu quả viện trợ.

Trước thềm Hội nghị CG giữa kỳ, Diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam (VBF) giữa kỳ, một kênh đối thoại có tổ chức, mang tính xây dựng giữa Chính phủ và cộng đồng DN tại Việt Nam do Tổ chức Tài chính quốc tế (IFC) - thành viên thuộc Nhóm Ngân hàng Thế giới và Bộ Kế hoạch Đầu tư phối hợp tổ chức, sẽ diễn ra ngày 27/5 tại Hà Nội.

PV