

## **Vấn đề giá nhà và bài học từ các nước phát triển trong thời kỳ phát triển tốc độ cao**

Bất động sản là một loại thương phẩm đặc biệt. Nhìn lại lịch trình phát triển của một số nước như Mỹ, Nhật Bản..., giá nhà ở đô thị luôn biến động mạnh mẽ theo sự thay đổi của chu kỳ kinh tế: Trong thời kỳ kinh tế phát triển nhanh chóng, cùng với sự tăng trưởng bền vững của GDP và thu nhập bình quân đầu người của người dân cũng như sự đẩy nhanh của tiến trình đô thị hóa, giá nhà cũng gia tăng nhanh chóng và trong thời gian ngắn đã không ngừng tăng cao; Khi kinh tế rơi vào suy thoái, bước vào thời kỳ ảm đạm, giá nhà theo đó cũng sẽ giảm mạnh. Tuy nhiên, khác với một số nước như Mỹ, Nhật Bản..., dưới sự chỉ đạo và quản chế của Chính phủ, giá nhà tại hai nước Đức và Thụy Điển luôn duy trì mức ổn định cơ bản trong gần 20 năm qua, vừa không tăng mạnh theo sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế, vừa không chịu ảnh hưởng rõ rệt nào từ sự lên xuống của nền kinh tế. Việc phân tích sự khác biệt về giá nhà ở trong thời kỳ nền kinh tế phát triển tốc độ cao tại các nước như Mỹ, Nhật Bản... có ý nghĩa hết sức thiết thực đối với việc nhận thức và lý giải đúng đắn những quyết sách điều tiết kiểm soát thị trường bất động sản và xây dựng công trình nhà ở xã hội tại Trung Quốc.

### **I. Biểu hiện của giá nhà trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại các nước phát triển**

Kinh tế phát triển là điều kiện tiên quyết trong sự phát triển của thị trường bất động sản. Nhìn lại lịch trình của các nước phát triển, giá nhà luôn tăng cùng với sự phát triển tốc độ cao của nền kinh tế.

Từ năm 1964 đến năm 1985, nước Mỹ trải qua thời kỳ phát triển mạnh mẽ về kinh tế, tỷ lệ tăng trưởng bình quân GDP hàng năm là 8,9%, thu nhập bình quân theo đầu người tăng từ 2 nghìn lên 12 nghìn USD, tỷ lệ tăng trưởng bình quân hàng năm là 8,4%, giá bán của nhà ở mới xây tại các thành phố bình quân tăng 8,1%, chỉ thấp hơn chút ít so với tỷ lệ tăng thu nhập bình quân đầu người. Bắt đầu từ năm 2001, nước Mỹ thực thi chính sách lãi suất thấp, thị trường bất động sản nóng lên, giá nhà tại thành phố tăng cao nhanh chóng, kỳ vọng của toàn xã hội về giá nhà duy trì gia tăng, đầu tư khai thác bất động sản trong khoảng thời gian từ năm 2002 đến 2005 tăng với mức chóng mặt gần 300%.

Từ năm 1960 đến năm 1990, GDP của Nhật Bản tăng gấp 5 lần, giá nhà đất tại các thành phố tăng 28 lần, tại 6 thành phố lớn như Tokyo... giá nhà đất tăng cao tới 68 lần. Trên thực tế, khoảng thời gian từ năm 1995 đến năm 2008 là thời kỳ phát triển tốc độ cao của nền kinh tế toàn cầu, tất cả các nước trừ Đức và Nhật Bản trong số 18 nước OECD (Organization for Economic Cooperation and Development - Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế) đều đã trải qua giai đoạn giá nhà duy trì tăng cao, thời gian bình quân duy trì mức giá nhà tăng cao tại 16 nước này là gần 12 năm, tỷ lệ tăng bình quân đạt tới 125%. Tuy nhiên, dưới ảnh hưởng của điều kiện tài chính và những thay đổi trong kỳ vọng tiêu thụ có chiều

hướng giảm xuống nhất định, ngay cả khi tốc độ gia tăng của nền kinh tế có dấu hiệu chậm lại, thậm chí bắt đầu suy thoái, giá nhà vẫn có thể duy trì vị trí cao trong một khoảng thời gian. Tức là, sự xuất hiện của điểm chuyển ngoặt trong mức tăng giá nhà thông thường chậm hơn so với điểm chuyển ngoặt trong mức tăng của nền kinh tế. Từ năm 2000, nền kinh tế các nước OECD bắt đầu suy thoái, tuy nhiên mức giá nhà cao tại những nước này vẫn duy trì tới trước và sau năm 2008.

Khác với các nước như Mỹ, Nhật Bản..., hai nước Đức và Thụy Điển lại nhấn mạnh thông qua tăng cường quản chế từ Chính phủ để duy trì sự ổn định của giá nhà và thị trường bất động sản, bảo đảm quyền lợi cơ bản về nhà ở cho người dân thông qua xây dựng pháp luật về nhà ở công cộng, đưa ra những ưu đãi về tín dụng và hỗ trợ chính sách đối với những người mua nhà, thuê nhà có thu nhập thấp, hoàn thiện sự quản lý giám sát đối với thị trường bất động sản, kích lệ các cơ quan tư nhân tham gia cung cấp nhà ở trong ngành bất động sản. Những biện pháp về hành chính, kinh tế và pháp luật này giúp ổn định lâu dài giá nhà ở trong thời kỳ nền kinh tế phát triển tốc độ cao.

Từ năm 1955 đến năm 1985, GDP của Liên bang Đức và GDP bình quân đầu người lần lượt tăng lên 9,7% và 7,6%, nhưng mức độ tăng về thuê nhà tại 3 thành phố lớn là Frankfurt, Bonn và Munich lần lượt chỉ có 4,2%, 12,1% và 18,6%. Từ năm 2001 đến năm 2010, dù trong thời kỳ nền kinh tế phát triển ổn định vào đầu thế kỷ hay lúc phải gánh chịu đợt khủng hoảng tài chính vào năm 2008, giá nhà tại các thành phố của Đức vẫn duy trì sự ổn định, mức tăng bình quân hàng năm theo danh nghĩa chỉ có 1%, thấp hơn so với mức bình quân 2% của chỉ số giá tiêu dùng CPI cùng kỳ. Còn theo Báo cáo Nghiên cứu của Ngân hàng Tín dụng Thụy Sĩ, từ năm 1990 trở lại đây, tổng mức tăng trong giá nhà ở của Thụy Sĩ là 25%, thấp hơn mức 30% trong tăng trưởng thu nhập người dân và tỷ lệ tăng vật giá cùng kỳ.

## **II. Nguyên nhân dẫn tới giá nhà tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại các nước phát triển**

Nguyên nhân khiến giá nhà tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại các nước như Mỹ, Nhật... là kết quả tác động đồng thời của nhiều nhân tố như vấn đề cung cầu nhà ở. Đứng từ phương diện nhu cầu, trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh, cùng với sự gia tăng về dân số và thu nhập bình quân của người dân tại các thành phố trung tâm, nguồn dân số mới nhập tại các thành phố và thị trấn đã tạo ra những nhu cầu mới về nhà ở. Khả năng tiêu thụ nhà ở của người dân cũng tăng lên. Tất cả đã cấu thành lực lượng lôi kéo để giá nhà ở tiếp tục gia tăng.

Từ năm 1964 đến năm 1985, thu nhập bình quân đầu người tại Mỹ tăng từ 2 nghìn lên 12 nghìn USD, tỷ lệ tăng bình quân hàng năm là 8,4%, giá tiêu thụ bình quân của nhà ở mới xây tại thành phố bình quân tăng 8,1%, thấp hơn chút ít so với tỷ lệ tăng về thu nhập bình quân đầu người của người dân.

Từ năm 1956 đến năm 1973, tăng trưởng GDP bình quân năm của Nhật Bản là 8,6%, tỷ lệ đô thị hóa tăng từ 57,4% lên 74,4%, trong đó, từ năm 1956 đến năm 1965, có 5,45 triệu người chuyển tới 3 thành phố lớn là Tokyo, Osaka và Nagoya khiến cho tỷ lệ tăng về giá nhà đất tại những thành phố này đạt mức 19,8% bình quân năm.

Đứng từ phương diện cung cấp, những biến đổi về giá cả đất đai, lương công nhân tăng lên... dẫn tới chi phí gia tăng, đây là những nhân tố thúc đẩy giá nhà tăng lên. Dưới sự ảnh hưởng của những nhân tố như nhu cầu tăng nhanh, nền kinh tế phát triển mạnh, giá đất tại thành phố cũng đồng thời tăng lên theo giá nhà, nhưng ngược lại, giá đất lại trở thành tay đẩy trực tiếp cho giá nhà tăng lên. Tình trạng này có biểu hiện giống nhau tại những nước khan hiếm về đất đai như Nhật Bản cũng như các nước có nguồn đất đai khá phong phú như Mỹ, Thụy Điển... Tại Mỹ, tỷ lệ giá đất trong chi phí xây dựng nhà ở vào năm 1949 là 11%, năm 1969 là 21%, năm 1988 là 27%, năm 1996 là 28%, xu thế tăng lên trong tỷ lệ giá đất là hết sức rõ rệt. Ngoài ra, sự cải thiện về cơ sở hạ tầng, chất lượng nhà ở và môi trường cư trú khi nền kinh tế phát triển nhanh chóng đã nâng cao giá trị thực tế của nhà ở, đây cũng là một lý do khiến cho giá nhà tại các đô thị tăng lên.

Từ chu trình tăng của các nước phát triển có thể thấy, giá nhà ở tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh còn do chịu ảnh hưởng của các nhân tố như sự điều chỉnh về kết cấu công nghiệp, sự tăng trưởng và chuyển đổi kinh tế và các nhân tố ngẫu nhiên khác. Sau Chiến tranh Thế giới thứ II, kinh tế Mỹ phát triển nhanh chóng, giá nhà tại các thành phố đều biểu hiện xu thế gia tăng dài hạn, tuy nhiên các thành phố lớn khác nhau vẫn còn những khác biệt rõ rệt: Các thành phố như New York, Los Angeles bang California, San Francisco... có diện tích đất đai hạn hẹp, dân số đông đúc với các ngành công nghiệp chủ đạo là tài chính, bảo hiểm hoặc các ngành công nghiệp kỹ thuật cao mới nổi như thông tin, tỷ lệ gia tăng về giá nhà đều cao, thời gian tăng lâu, cho tới hiện tại cũng chưa có dấu hiệu giảm xuống một cách rõ rệt; Các thành phố như Seattle, Chicago, Detroit... với các ngành công nghiệp nặng chủ đạo như gang thép, xe hơi..., cùng với sự điều chỉnh kết cấu công nghiệp nước Mỹ, công nghiệp kỹ thuật cao mới nổi và ngành thứ III nhanh chóng trở thành những ngành tăng trưởng kinh tế mới quan trọng, từng bước thể hiện xu thế giảm bớt dân số, giá nhà cũng bước vào thời kỳ tiếp tục đi xuống. Ngoài ra, một số nhân tố mang tính ngẫu nhiên cũng có thể dẫn tới sự khác biệt về tỷ lệ gia tăng giá nhà tại các thành phố khác nhau. Từ năm 1975 đến năm 1980, sau khi loại bỏ nhân tố lạm phát ra, tỷ lệ tăng thực tế trong giá nhà tại các thành phố lớn bang California vẫn cao tới 60%, vượt xa so với tỷ lệ tăng giá nhà tại các thành phố lớn khác của Mỹ. Ngoài những nhân tố như kinh tế phát triển nhanh, giá nhà tại những thành phố này tăng cao còn do lúc đó chính quyền các bang vừa mới tăng cường pháp luật về đánh giá môi trường hạng mục xây dựng nhà ở và cắt giảm thuế bất động sản, tăng độ khó về nhà ở mới xây, từ đó giảm sự cung cấp nhà đã qua sử dụng trên thị trường.

### **III. Giá nhà gia tăng nhanh chóng gây ra những tác động mạnh mẽ tới sự phát triển ổn định của nền kinh tế**

Giá nhà gia tăng trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh tại các nước phát triển như Mỹ, Nhật Bản cho thấy trong khoảng thời gian ngắn chúng đã có tác dụng thúc đẩy nhất định đối với sự tăng trưởng kinh tế, tuy nhiên, nhìn một cách lâu dài, chúng lại tạo ra những cú sốc lớn đối với sự phát triển bền vững của nền kinh tế.

Từ năm 1986 đến năm 1990, giá nhà tại Nhật Bản bắt đầu tăng nhanh, tỷ lệ tăng hàng năm là 13,9%, vượt xa tỷ lệ tăng trong thu nhập bình quân đầu người của người dân với 3,9%, đầu tư bất động sản tăng vọt, bong bóng kinh tế ngày càng lớn, cuối cùng nó đẩy nền kinh tế Nhật Bản rơi vào thời kỳ ảm đạm và suy thoái kéo dài. Trên thực tế, theo nghiên cứu của nhà kinh tế học nổi tiếng thế giới Kindleberger, từ thế kỷ 17 đến đầu những năm 90 của thế kỷ 20, trong 42 lần xảy ra khủng hoảng kinh tế và tài chính quan trọng trên phạm vi toàn cầu, có khoảng 21 lần có liên quan tới sự bùng nổ và suy thoái về giá nhà. Giá nhà tăng cao trong thời kỳ kinh tế phát triển nhanh không chỉ là vấn đề kinh tế mà còn là vấn đề xã hội. Giá nhà tăng cao mang tới những hiệu ứng về của cải, mở rộng khoảng cách giàu nghèo giữa những gia đình có nhà ở cao cấp, gia đình có nhà ở bình thường và những gia đình không có nhà ở. Giá nhà tăng cao còn kéo theo sự chuyên dịch tích tụ tài sản xã hội nhanh chóng giữa các quần thể khác nhau, tăng phân phối tài sản xã hội và phân hóa lưỡng cực.

Bắt đầu từ năm 2001, chính sách lãi suất thấp mà nước Mỹ thực thi đã làm nóng thị trường bất động sản, giá nhà tại các thành phố tăng vọt, kỳ vọng của toàn xã hội đối với giá nhà ở tiếp tục gia tăng, đầu tư khai thác bất động sản từ năm 2002 đến năm 2005 tăng nhanh chóng tới gần 300%. Đồng thời, hệ thống tín dụng bất động sản nước Mỹ và hệ thống tài chính còn tồn tại nhiều lỗ hổng đã khiến cho việc chứng khoán hóa cho vay thế chấp phát triển, nợ thứ cấp thịnh hành, cuối cùng khi những nguy cơ về tín dụng tràn lan, bong bóng bất động sản bị phá vỡ đã tạo ra hậu quả xấu là đợt khủng hoảng tài chính toàn cầu vào năm 2008.

Năm 2008, bài học đau xót từ đợt khủng hoảng tài chính toàn cầu đã cho thấy: Song song với việc tạo biểu tượng phồn vinh về kinh tế, giá nhà tăng cao trong thời kỳ nền kinh tế phát triển nhanh còn kiểm soát nguồn tài nguyên có hạn của toàn xã hội, có khả năng tạo ra những đợt bong bóng bất động sản, tích tụ và không ngừng gia tăng những rủi ro lâu dài trong hệ thống tài chính, là chướng ngại lớn trong sự phát triển bền vững, lâu dài của nền kinh tế.

**Nhạc Phạm Tây, Nhiệm Trung Trung**

*Nguồn: TC Xây dựng đô thị và nông thôn Trung Quốc, số 4/2013*

**ND: Kim Nhạn**