Thời sự suy nghĩ

20/12/2012 02:31

"Giải cứu" hiệu quả

http://m.tuoitre.vn/tin-tuc/Chinh-tri-Xa-hoi/Chinh-tri-Xa-hoi/Thoi-su-suy-nghi/196389,Giai-cuu-hieu-qua.ttm

TT - Can thiệp của Nhà nước luôn cần thiết khi thị trường không tự điều chỉnh. Thông tin mới nhất cho thấy Ngân hàng Nhà nước sẽ đưa ra một lượng tiền để "xử lý nợ xấu, tập trung nợ liên quan đến bất động sản".

Tạm không xét nguồn tiền từ đâu, yêu cầu của gói giải pháp tín dụng và xử lý nợ xấu là hiệu quả sử dụng xét trên cả khía cạnh nguồn lực và ngăn chặn thị trường bất động sản đổ vỡ.

Đề xuất được đề cập nhiều nhất là dùng nguồn lực tài chính nhà nước để mua lại căn hộ đã hoàn thiện và chuyển thành nhà ở xã hội. Đây là ưu tiên hàng đầu. Tuy nhiên, giải pháp này cũng chỉ giải quyết được số chung cư hoàn thiện thuộc diện bình dân mà theo thống kê ở TP.HCM chiếm khoảng 25% tổng số căn hộ mới. Sau đó, hỗ trợ lãi suất cho những người có thu nhập trung bình thấp để họ có thể mua căn hộ. Tuy nhiên, dù được vay vốn lãi suất thấp nhưng với thu nhập hiện tại, họ vẫn khó có khả năng hoàn trả. Còn mở rộng đối tượng được vay thì lại không đúng nguyên tắc và cũng không đủ nguồn vốn để cho vay.

Đề xuất tiếp tục cho vay đối với các dự án dở dang, sắp hoàn thành sẽ tháo gỡ khó khăn trực tiếp cho rất nhiều doanh nghiệp bất động sản (BĐS), nhưng hệ quả sẽ là tiếp tục tạo ra một nguồn cung lớn về nhà ở hoàn thiện ra thị trường. Vì vậy, đề xuất này phải được kết hợp một cách đồng bộ với việc cho phép các công trình dở dang được linh hoạt điều chỉnh sang các mục đích sử dụng khác như dịch vụ xã hội và dịch vụ thương mại mà thị trường có nhu cầu.

Thách thức lớn nhất vẫn là thị trường BĐS thiếu vắng sức mua. Giá thành của các sản phẩm BĐS, trong đó có 15.000 căn hộ ở TP.HCM và 1,44 triệu m2 sàn nhà ở Hà Nội, tăng liên tục khi để không và lãi vay ngày một chồng lên. Ngay cả khi các công ty BĐS chấp nhận giảm giá thì những người mua có khả năng tài chính cũng không sẵn sàng vì kỳ vọng giá còn tiếp tục xuống nữa. Vì vậy để tránh lãng phí nguồn lực và vực dậy thị trường, sự hỗ trợ tài chính của Nhà nước phải giúp chuyển những sản phẩm BĐS nằm không này thành sản phẩm cho thuê, trước khi tính tới việc trở thành sở hữu lâu dài của người sử dụng cuối cùng.

Ngược lại với sức mua, nhu cầu thuê và năng lực trả tiền thuê của người lao động đô thị vẫn còn nhiều. Người có tiền và có nhu cầu hiện nay cũng chọn giải pháp đi thuê nhà và gửi tiền tiết kiệm. Sản phẩm BĐS chưa được khai thác cần được đưa vào cho thuê bởi các công ty BĐS hoặc chuyển nhượng cho các tổ chức khác có năng lực kinh doanh cho thuê tốt hơn. Kể cả cho thuê giá thấp, đó cũng là dòng tiền quan trọng để trang trải chi phí lãi vay.

Hỗ trợ tài chính của Nhà nước là tái cơ cấu nợ, đặc biệt tăng kỳ hạn vay, cho các doanh nghiệp có thể đưa sản phẩm của mình ra cho thuê và các tổ chức tín dụng có thể mạnh dạn cho vay mới để đầu tư thêm trang thiết bị và nội thất. Trong quá trình thị trường BĐS hồi phục dần dần,

những sản phẩm cho thuê này mới có thể bán được và trong nhiều trường hợp sẽ là bán cho chính người đang thuê. Đó là những người có nhu cầu thật sự, đảm bảo được nguồn tài trợ và quan trọng là đã kiểm chứng được chất lượng sản phẩm mà mình mua. Đối với nhà ở xã hội, giải pháp cho thuê cũng sẽ đưa cung gặp cầu tốt hơn nhiều so với bán. Nhà nước trợ giá thuê nhà ở xã hội nếu đúng đối tượng cũng là việc nên làm.

Với giải pháp hỗ trợ cho thuê, khi thị trường BĐS thật sự hồi phục, Nhà nước cũng dễ dàng chấm dứt gói chính sách của mình và thu hồi được phần lớn nguồn lực tài chính. Từ đó, trọng tâm của chính sách sẽ chuyển sang việc tái lập những nền tảng vững chắc cho thị trường để doanh nghiệp BĐS không chạy theo những tín hiệu lệch lạc về vĩ mô như thời gian qua.

Nguyễn Xuân Thành (Giám đốc Chính sách công –
Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright)