

Từ số liệu thống kê Nhật Bản ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHẬT BẢN

TS. Nguyễn Quán*

Đặc điểm của khủng hoảng bất động sản từ thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản (BDS) là một trong bốn loại thị trường trong nền kinh tế thị trường. Các thị trường này có mối quan hệ với nhau, góp phần để nền kinh tế của một quốc gia theo cơ chế thị trường phát triển nhanh hay chậm, hiệu quả hay không hiệu quả, có chất lượng hay không chất lượng và có bền vững hay không bền vững.

Chính sự đổ vỡ của thị trường BDS ở nhiều quốc gia đã là nguyên nhân dẫn đến sự đổ vỡ, thậm chí khủng hoảng tài chính nói riêng, khủng hoảng kinh tế nói chung ở nhiều quốc gia, nhiều vùng và cả thế giới trong những thập kỷ cuối của thế kỷ XX và thập kỷ đầu tiên của thế kỷ XXI.

Đặc điểm chung của các cuộc khủng hoảng thị trường BDS lan tỏa tới thị trường tài chính-tiền tệ, tới toàn nền kinh tế là sự bùng nổ (giá BDS tăng nhanh liên tục, nhu cầu BDS dường như không có giới hạn,...) và sau đó là sự sụp đổ của giá BDS (giá BDS không tăng mà giảm liên tục, giá thấp hơn cả giá của năm bắt đầu bùng nổ, có người bán, nhưng không có người mua) kéo theo là sự sụp đổ của nền kinh tế tăng chậm, thậm chí không tăng mà còn giảm.

Thật vậy, khủng hoảng tài chính ở Anh (1973-1975) gây tổn thất tới 1,2 nghìn tỷ bảng Anh; ở Na Uy (năm 1987-1993), đã dẫn đến Nhà nước phải quốc hữu hóa ba ngân hàng lớn nhất Na Uy, gây tổn thất cho nền kinh tế tới 5-8% GDP; Khủng

hoảng Ngân hàng Thụy sĩ (1991) gây tổn thất cho nền kinh tế khoảng 4-6% GDP; Ở Pháp (1995) gây tổn thất cho nền kinh tế tới 12% GDP; Khủng hoảng ở châu Á (1997-1999) với biểu đồ tăng trưởng liên tục những năm đầu của thập kỷ 80 và bắt đầu là mũi tên giảm nhanh, nền kinh tế nhiều quốc gia tăng trưởng âm hoặc bằng 0. Căn nguyên chính là sự sụp đổ của cơn sốt nhà đất, sự thổi phồng giá trị BDS quá cao đã tạo nên sự phát triển nhanh nhưng trên một cơ cấu kinh tế rất mong manh và sự đổ vỡ đã được báo trước và tất yếu đã là sự đổ vỡ. Nền kinh tế nước ta cũng chịu tác động tiêu cực ít nhiều (tăng trưởng kinh tế nước ta các năm 1996-1997 đang từ trên 8%-trên 9%/năm, giảm mức tăng xuống còn 5,8% và 4,8% các năm 1998-1999). Hay từ tháng 9/2008 cuộc khủng hoảng tài chính của nước Mỹ bắt đầu và kéo theo nhiều nước, nhiều vùng trên toàn thế giới cũng bị cuốn vào cuộc khủng hoảng này, mà cho đến nay nhiều quốc gia chưa vượt qua được, hoặc chưa phục hồi được nền kinh tế để tăng trưởng như những năm trước khủng hoảng. Căn nguyên cũng từ các ngân hàng đã buông lỏng quản lý và giám sát, và cũng do muốn làm giàu nhanh hơn nên đã cho vay dưới chuẩn nên nhiều người đã vay và đã đầu tư vào BDS để trở thành khoản nợ xấu, khó đòi (nếu không muốn nói, nhiều khoản nợ kéch xù không đòi được).

Bài học từ thị trường BDS Nhật Bản

Đặc biệt, một điển hình của sự đổ vỡ thị trường BDS ở Nhật Bản là đáng phải suy ngẫm vì tác động

* Trung tâm tư vấn hỗ trợ phát triển doanh nghiệp và cộng đồng (Hội Phát triển Hợp tác Kinh tế Việt Nam-Lào-Campuchia)

của nó tới nền kinh tế Nhật Bản là quá lớn và vẫn chưa thoát ra mặc dù kéo dài hai thập kỷ (thập kỷ 90 thế kỷ XX và thập kỷ đầu của thế kỷ XXI), nhưng chưa đến hồi kết thúc.

Bùng nổ thị trường BĐS-Giá đất tăng nhanh:

Đất đai không tăng thêm, nhưng nhu cầu về đất để phát triển đất nước ngày một nhiều hơn, cho nên giá đất tăng là lẽ thường tình. Nhưng giá đất thành thị tăng ở Nhật Bản lại không bình thường (lưu ý rằng phạm vi thành thị ngày một mở rộng, nhiều vùng những năm 70 về trước là vùng nông thôn, thì các năm sau đã là thành thị).

Giá đất sau những năm tăng rất nhanh (như những cú sốc) thuộc thập kỷ 60 và nửa đầu thập kỷ 70, tiếp theo là tăng chậm lại, rồi bước vào thập kỷ 80 lại tăng nhanh liên tục trong suốt hơn thập kỷ (1981-1991):

Giá đất thành thị Nhật Bản - lần

1965/1960:	2,75;
1970/1965:	1,81;
1975/1970:	1,93;
1980/1975:	1,20;
1985/1980:	1,29;
1991/1985:	1,61;

Mặc dù giá đất năm 1980 đã bằng 2,3 lần giá đất năm 1970 và bằng 11,4 lần giá đất năm 1960, giá đất thập kỷ 80 lại được “phục hồi” với giá tăng nhanh và liên tục. Thật vậy, giá đất ở khu vực thành thị tăng vọt và liên tục trong suốt thập kỷ 80 ở tất cả các tỉnh, thành phố Nhật Bản ở tất cả các loại đất với mục đích sử dụng khác nhau:

Chỉ số giá đất thành thị phân theo mục đích sử dụng (1990 = 100%)

	Khu vực thành thị				Riêng 6 thành phố lớn *			
	A	B	C	D	A	B	C	D
1985	52,8	49,0	52,7	58,7	24,5	16,7	28,4	31,7
1989	87,6	86,3	88,7	88,2	76,9	78,3	75,1	77,2
1991	110,4	111,5	109,7	109,8	103,0	103,3	102,1	103,8

Nguồn: Niên giám Thống kê Nhật Bản các năm

** Tokyo, Yokohama, Nagoya, Kyoto, Osaka, Kobe*

A: Chỉ số giá đất chung,

B: Chỉ số giá đất sử dụng cho mục đích thương

mại,

C: Chỉ số giá đất sử dụng cho mục đích để ở,

D: Chỉ số giá đất sử dụng cho mục đích sản xuất công nghiệp.

Như vậy, chỉ trong vòng 10 năm, giá đất năm 1991 bằng 2,1 lần năm 1980, riêng giá đất sử dụng cho mục đích thương mại (các cửa hàng, siêu thị, khách sạn,...) bằng 2,28 lần, và khu vực dân cư để ở bằng 2,1 lần, còn khu vực các công xưởng chỉ tăng 1,87 lần. Đặc biệt, giá đất ở 6 thành phố lớn của Nhật Bản tăng với tốc độ phi mã: giá đất năm 1991 bằng 4,2 lần năm 1980, riêng giá đất sử dụng cho thương mại bằng 6,18 lần năm 1980. Giá đất tăng liên tục và giữ ở mức cao:

Mức tăng giá đất thành thị (năm trước =100)

	%		%
1984	103,3	1988	110,0
1985	102,7	1999	107,5
1986	102,8	1990	114,2
1987	105,5	1991	110,4

Nguồn: Niên giám Thống kê Nhật Bản các năm

Thử tìm nguyên nhân dẫn đến cơn sốt BĐS tại Nhật Bản thập kỷ 80:

+Cuối thập kỷ 70 và cả thập kỷ 80, nền kinh tế Nhật Bản tăng trưởng, xuất siêu lớn dẫn đến nền kinh tế Nhật Bản dư tiền, nhiều tiền nhàn rỗi thêm vào đó Ngân hàng Trung ương Nhật Bản (tất nhiên các ngân hàng thuộc các loại hình kinh tế khác) nơi thu hút vốn và nơi cung ứng vốn cũng vì mục đích lợi nhuận nên đã đầu tư vào BĐS và cho vay vốn không chặt chẽ, giảm thiểu các điều kiện cho

vay vốn, nhất là cho vay để đầu tư vào BĐS (dạng cho vay dưới chuẩn như các ngân hàng ở Mỹ đã mắc phải vào những năm giữa thập kỷ đầu của thế kỷ XXI dẫn

đến khủng hoảng tài chính, khủng hoảng kinh tế ở nước Mỹ từ cuối năm 2008).

+ Mọi người kể cả các nhà đầu tư lớn đều nghĩ rằng đầu tư vào đất đai sẽ nhanh chóng làm giàu, do vậy mọi người đổ xô vào việc mua đất, dẫn đến cơ cấu đầu tư thay đổi. Lý thuyết “bầy đàn” đã cuốn hút mọi người vào thị trường BĐS. Và thực ra, những nhà đầu tư vào BĐS những năm đầu thập kỷ 80 và bán ngay cũng vào những năm cuối thập kỷ 80, rõ ràng đã “thắng” to (!).

Đây, chính là những nguyên nhân quan trọng làm thị trường BĐS nóng lên trong thập kỷ 80 và năm 1991.

Sự sụp đổ thị trường BĐS – giá đất giảm nhanh, liên tục và chưa thấy hồi kết:

Thế nhưng, các năm tiếp theo, giá đất ở khu vực thành thị giảm và liên tục trong suốt thập kỷ 90 và cả thập kỷ đầu tiên của thế kỷ XXI ở tất cả các tỉnh, thành phố Nhật Bản ở tất cả các loại đất với mục đích sử dụng khác nhau:

Mức giảm giá đất phân theo mục đích sử dụng (1990=100)

	Khu vực thành thị				6 thành phố lớn *			
	A	B	C	D	A	B	C	D
1992	98,2	97,9	97,5	99,7	84,5	84,7	82,1	87,5
1993	94,5	92,4	95,0	97,0	82,1	77,6	81,2	85,4
1994	95,4	92,6	95,1	97,5	88,5	81,4	91,5	92,5
1995	96,3	93,2	98,5	98,2	86,6	75,8	92,1	92,2
1996	95,6	91,7	98,1	97,9	88,8	79,0	9,0	94,2
1997	95,9	92,0	98,4	98,2	92,4	86,1	96,3	95,7
1998	96,5	93,1	98,7	98,3	94,9	89,8	97,7	96,4
1999	95,2	91,8	97,3	97,2	92,7	88,7	95,5	93,8
2000	94,2	90,8	96,4	96,1	91,4	87,6	94,2	93,1
2001	93,7	90,5	96,0	95,3	91,7	89,5	94,8	90,6
2002	93,3	90,0	95,5	94,8	91,7	89,5	94,7	90,6
2003	92,9	90,0	95,2	93,9	91,6	90,0	94,4	91,1
2004	91,6	89,8	93,6	91,3	92,6	94,0	94,1	90,4
2005	92,9	91,7	94,6	92,0	96,2	99,3	97,2	91,7
2006	95,1	94,6	96,1	94,5	103,8	110,5	101,4	97,9
2007	98,0	97,7	98,5	97,0	110,9	119,6	107,8	102,5
2008	99,2	99,3	99,3	98,9	107,3	112,0	104,1	105,4
2009	96,1	95,3	96,6	96,7	90,4	85,5	92,2	95,8
2010	95,2	94,5	96,0	95,4	92,4	88,0	95,3	95,0

Nguồn: Niên giám Thống kê Nhật Bản các năm

Trong suốt hai thập kỷ 90 của thế kỷ trước và thập kỷ đầu tiên của thế kỷ XXI này, chỉ số giá đất thành thị vẫn giảm liên tục, tuy có vài ba năm giảm

ít, do thị trường BĐS 6 thành phố lớn của Nhật Bản có ba năm được phục hồi, nhưng thời gian chỉ được 3 năm (2006-2008) và các năm sau lại tiếp tục giảm:

Mức tăng giá đất ở 6 thành phố lớn (năm trước = 100), %

	A	B	C	D
2006	103,8	110,5	101,4	97,9
2007	110,9	119,6	107,8	102,5
2008	107,3	112,0	104,1	105,4

Nguồn: Niên giám Thống kê Nhật Bản các năm

Đặc biệt các loại đất nào tăng giá nhiều nhất thì cũng giảm nhiều nhất, như đất dùng vào mục đích thương mại tăng nhiều nhất thì cũng giảm nhiều nhất, giá đất ở 6 thành phố lớn nhất tăng nhanh thì cũng lại giảm nhanh; ngược lại những thành phố “loại hai” (các thành phố không thuộc 6 thành phố lớn) giảm ít hơn:

Mức giảm giá đất ở 6 thành phố lớn nhất và ở các thành phố còn lại, %

	6 thành phố lớn	Các thành phố còn lại (ngoài 6 thành phố lớn)
1995 so với 1991	53,1	86,6
2000 so với 1995	66,0	79,7
2005 so với 2000	68,6	69,2
2010 so với 1991	24,9	40,2

Nguồn: Niên giám Thống kê Nhật Bản các năm

Như vậy, giá đất ở thành thị năm 2010 đã trở về bằng giá đất của các năm 1975-1976, giá đất sử dụng cho thương mại trở lại giá của năm 1971; giá đất ở 6 thành phố lớn của nước Nhật Bản lại giảm một cách thê thảm, giá đất năm 2010 chỉ bằng 1/4 giá đất năm 1990; còn giá đất dùng cho mục đích thương mại lại rớt giá kinh khủng hơn, giá đất loại này năm 2010 chỉ còn bằng 1/6 giá đất năm 1990; giá đất đã trở về bằng với giá đất năm 1978-

1979. Thử hình dung, một nhà đầu tư năm 1990 mua đất cho mục đích kinh doanh thương mại thuộc 6 thành phố lớn sau 10 năm đầu tư (năm 2000) giá trị của miếng đất

này chỉ bằng 1/5 năm 1990 và sau 20 năm đầu tư (năm 2010) giá trị miếng đất chỉ bằng 1/6 giá đất năm 1990. Nhà đầu tư này đã bị lỗ nặng, và không phá sản thì mới là lạ, nhất là khi nhà đầu tư này năm 1990 lại đi vay ngân hàng để mua đất (?)

Sự khác biệt giá đất giữa hai thập kỷ ở chỗ thập kỷ 90, giá đất giảm nhanh và liên tục: trung bình mỗi năm giảm ít nhất 3%, và có nhiều năm giảm nhiều trên 5%; còn các năm thuộc thập kỷ đầu tiên, nhất là các năm cuối thập kỷ này, mỗi năm giảm khoảng 2% (chủ yếu do thị trường BĐS ở 6 thành phố lớn có ba năm phục hồi- như đã trình bày ở trên).

Giá đất có sự khác biệt rất lớn giữa đất sử dụng với các mục đích khác nhau (dù cùng một thành phố): chẳng hạn, giá đất dùng cho mục đích thương mại năm 2009 ở Tokyo gấp 4,79 lần giá đất dùng để ở và bằng 7,1 lần giá đất để sản xuất công nghiệp. Giữa các thành phố khác nhau cũng có sự khác biệt lớn, thí dụ cũng năm 2009, giá đất để sử dụng cho mục đích thương mại ở Tokyo gấp 30 lần giá đất ở tỉnh Shimane, hay gấp 33 lần ở tỉnh Amori. Chính vì vậy, nên có hiện tượng các thành phố có giá thấp thì tăng nhanh và giảm chậm.

Sự bùng nổ của giá đất và sự sụp đổ (đổ vỡ) của giá nhà đất đã trở thành hàn thử biểu để đo sự tăng/giảm của nền kinh tế Nhật Bản; khi giá đất tăng thì nền kinh tế Nhật Bản tăng nhanh, và khi sự sụp đổ của giá nhà đất thì cũng là nền kinh tế

Nhật Bản tăng chậm, thậm chí nhiều năm không tăng mà còn giảm, tuy nhiên có độ trễ. Thật vậy, hãy xem một dãy số liệu về giá đất tăng giảm và

Mức tăng/giảm giá đất và mức tăng/giảm GDP của Nhật Bản (năm sau so với năm trước) %

Năm	Giá đất	GDP	Năm	Giá đất	GDP
1988	10,0	7,2	1999	-4,8	-0,8
1989	7,5	7,3	2000	-5,8	0,3
1990	14,2	7,9	2001	-6,3	-1,0
1991	10,4	6,2	2002	-6,7	-1,3
1992	-1,8	2,6	2003	-7,1	-0,2
1993	-5,5	1,0	2004	-8,4	1,6
1994	-4,6	1,1	2005	-7,1	0,7
1995	-3,7	1,2	2006	-4,9	1,1
1996	-4,4	2,6	2007	-2,0	1,6
1997	-4,1	2,2	2008	-0,8	-2,0*
1998	-3,5	-1,2	2009	-3,9	...

Nguồn: Niên giám Thống kê Nhật Bản các năm

tốc độ tăng GDP: 2008 và chắc chắn 2009, GDP giảm (âm) vì Nhật Bản cũng chịu tác động của khủng hoảng từ nền kinh tế Mỹ từ cuối 2008.

Thử tìm hiểu nguyên nhân dẫn đến sự đổ vỡ của thị trường BĐS

Tuy nhiên, Tài nguyên đất nước thay vì đầu tư vào các ngành làm tăng cơ sở hạ tầng; tăng ứng dụng các công nghệ mới vào nghiên cứu, đổi mới công nghệ nhằm nâng cao năng suất lao động, nâng cao hiệu quả và chất lượng ở các ngành sản xuất kinh doanh,... thì lại đổ vào đầu tư đất quá nhiều. Việc điều chỉnh lại cơ cấu đầu tư, cơ cấu của nền kinh tế không chỉ ngày một ngày hai là có thể làm được.

+ Khi giá đất tăng cao, kéo theo giá nhà, xưởng, cửa hàng tăng, người dân phải bỏ nhiều tiền để trả nợ, để tiêu dùng, dẫn đến áp lực đòi tăng lương, khiến giá nhân công tăng, giá thuê văn phòng, công xưởng tăng, các nhà đầu tư nước ngoài chuyển hướng đầu tư sang các nước khác.

+ Nhà đầu tư đã đầu tư khi sốt giá, nay giảm giá sẽ trở thành con nợ của các ngân hàng, chưa kể nhiều ngân hàng cũng đầu tư vào đất đai cũng chịu ảnh hưởng khi mất giá đồng thời không đòi được tiền từ các nhà đầu tư đã vay... và từ đó nhiều nhà đầu tư, nhiều ngân hàng bị phá sản, bị sát nhập,...

Như vậy, từ sự tri tri, sụp đổ thị trường BĐS đã tác động tiêu cực tới thị trường sản xuất hàng hóa và dịch vụ, thị trường tài chính tiền tệ và cả thị

trường lao động và toàn nền kinh tế.

Một vài khuyến nghị

Để có thể vượt qua những khó khăn và những bất ổn khác của thị trường BĐS, phải chăng phải có một quy hoạch tổng thể cho từng thời kỳ trong một giai đoạn nhiều năm về sử dụng đất đai theo từng lĩnh vực sử dụng đất đai với các quy mô sử dụng ở từng địa phương và thời gian sẽ sử dụng. Phải công khai và minh bạch quy hoạch này.

Nhà nước phải giữ vai trò quản lý, kiểm tra giám sát các ngân hàng khi cho vay phải theo một định hướng ưu tiên cho đầu tư vào các ngành, các lĩnh vực nhất định, theo quy hoạch trên. Từ đầu năm 2011, Chính phủ nước ta đã có quyết định giám sát chặt chẽ hoạt động của ngân hàng, giảm bớt cho vay đầu tư vào BĐS - đây là một biện pháp tích cực để góp phần giảm lạm phát và bảo đảm mức tăng trưởng kinh tế hợp lý.

Thông tin về thị trường BĐS nói chung, về giá giá BĐS nói riêng hiện nay ở nước ta khá “tù mù”, không có một cơ quan nào có trách nhiệm thu thập các thông tin về giá nhà, đất một cách chính xác, kịp thời. Kinh nghiệm Nhật Bản, từ tháng 9 năm

1936 Ngân hàng Công nghiệp Nhật Bản đã thu thập thông tin này; từ tháng 3/1959 công việc này chuyển cho Viện Bất động sản Nhật Bản thực hiện. Viện đã tiến hành thu thập về giá nhà, đất tại 233 thành phố lớn, nhỏ với trên vạn điểm thu thập thường xuyên giá nhà đất. Với Việt Nam, cho đến nay chưa có cơ quan nào thu thập và công bố các thông tin về chỉ tiêu này. Tuy nhiên, hy vọng trong tương lai gần, chỉ tiêu về Chỉ số giá đất, nhà đã được ghi trong Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về Hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia, và giao cho Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thu thập và công bố chỉ tiêu này. Ở đây càng thấy vai trò của ngành Ngân hàng là “chất xúc tác” để có thể có tác động tích cực nhằm phát triển thị trường BĐS, nhưng cũng có thể ngược lại. Do đó, vai trò của Nhà nước đối với ngành Ngân hàng rất là quan trọng./.

Tài liệu tham khảo:

- *Niên giám Thống kê Nhật Bản các năm*
- *Tài liệu Hội thảo Bất động sản của Bộ kế hoạch Đầu tư, Bộ Xây Dựng, Bộ tài nguyên Môi trường tổ chức tháng 8/2011 tại Hà Nội.*