Tác Giả: Đ c Tâm
Thứ Hai, 17 Tháng 10 Năm 2011 10:23

S s p đ c a th tr ng đ a c có th gây ra nh ng r i lo n...

Th ng H i : TQ tr c nguy c v bong bóng đ a c / DR

Th tr ng đ a c Trung Qu c, m t trong nh ng tr c t c a n n kinh t đ ng hàng th hai th gi i, có th s p b đình đ n và đ y nhi u nhà đ u t b t đ ng s n, hi n đang m c n ch ng ch t, r i vào tình tr ng phá s n.

Bà Tr ng Hân, sáng l p viên chi nhánh Soho China, ng i đã ph t lên nhanh chóng nh s phát tri n c a lĩnh v c b t đ ng s n, gi đây cũng t ra lo ng i v nguy c v bong bóng c a th tr ng này. Bà nói v i báo chí r ng k t 16 năm qua, ch a bao gi bà th y vi c kinh doanh đ a c l i khó khăn nh hi n nay.

Có ít nh t hai y u t chính thúc đ y s phát tri n c a th tr ng b t đ ng s n t i Trung Qu c trong h n m t th p niên qua.

Theo s li u đ c AFP nêu ra, ch riêng trong năm 2010, t ng đ u t vào lĩnh v c b t đ ng s n Trung Qu c đã lên t i 750 t đô la. T cu i nh ng năm 1990, th tr ng đ a c Trung Qu c b t đ u kh i s c sau khi ch đ tr c p ti n thuê nhà cho ng i dân thành th b xóa b và đi u này khuy n khích h đi mua căn h .

Vào tháng 11 năm 2008, do kh ng ho ng tài chính toàn c u và xu t kh u b suy gi m, B c Kinh đã đ a ra k ho ch tái thúc đ y kinh t , tr giá 4000 t nhân dân t , t ng đ ng kho ng 586 t đô la, nh m thúc đ y nhu c u n i đ a, duy trì tăng tr ng.

Các đi u ki n c p tín d ng đ c n i l ng và m t ph n l n s ti n trong k ho ch ch n h ng kinh t l i đ c cho vay đ đ u t vào b t đ ng s n. Nh v y, lĩnh v c này đã phát tri n m nh.

Th nh ng, k t năm ngoái, chính quy n b t đ u áp d ng các bi n pháp gi m b t đ u t vào b t đ ng s n, gi i h n s căn h mà m t ng i có th mua, nâng lãi su t cho vay. M t s thành ph l n nh Th ng H i, Trùng Khánh còn đ a ra các loi thu th tr ch.

Theo doanh nhân Tr ng Hân, thì « các bi n pháp này đã th c s gi t ch t th tr ng » b t đ ng s n.

Nhi u nhà phân tích cho r ng vi c suy gi m s l ng nhà bán đ c trong th i gian t i có th làm cho nhi u nhà kinh doanh đ a c, do m t n quá cao, s b phá s n.

Công ty t v n kinh t Capital Economics nh n đ nh là tri n v ng ng n h n đ i v i các nhà đ u t b t đ ng s n t i Trung Qu c ngày càng m đ m.

Trong quý ba năm nay, các giao d ch đ a c đã gi m 15%. M t lo t các căn h v a xây xong, s p đ c đ a ra th tr ng và có th các nhà kinh doanh s ph i đ i m t v i m t kh i l ng l n không bán đ c.

Trong tháng Tám, 46 trong s 70 thành ph l n c a Trung Qu c thông báo là th tr ng đ a c b đình đ n ho c giá b gi m so v i tháng B y.

T i Th ng H i, n i lĩnh v c b t đ ng s n v n có t c đ phát tri n nhanh chóng m t, s các căn h m i xây bán đ c đã gi m t i m t n a trong tháng Chín.

Gi i quan sát c nh báo, s s p đ c a th tr ng đ a c có th gây ra nh ng r i lo n n u hàng tri u ng i s h u b t đ ng s n th y giá tr tài s n c a mình b t t gi m m nh.

AFP cho bi t là vào đ u tháng m t nhóm nh ng ng i mua nhà đã ph n đ i m t công ty đ u t kinh doanh đ a c Th ng H i h giá bán các căn h ch a hoàn t t, đ c xây t nh Giang Tô, trong khi nh ng ng i đóng ti n mua tr c đó đã ph i tr giá r t cao.

Giá trung bình m t mét vuông căn h trung tâm Th ng H i là 48 000 nhân dân t , kho ng 7500 đô la, g p 12 l n m c l ng tháng trung bình. Trong b i c nh đó, nh ng ng i đi mua nhà khó có th quý m n các nhà đ u t , kinh doanh đ a c.

Đ đ i phó v i l m phát, chính quy n B c Kinh ti p t c chính sách th t ch t tín d ng, ít nh t là trong vòng 12 tháng t i. Do v y, các nhà đ u t khó có th vay c a ngân hàng. H ph i huy đ ng v n t các c s tài chính ho c c a khu v c không chính th c (t c là qua các dàn x p vay chui, b t h p pháp) và ph i ch p nh n tr lãi su t r t cao so v i lãi su t c a ngân hàng.

Theo công ty th m đ nh tài chính Standard & Poor's, sang năm t i, m t s nhà đ u t Trung Qu c s ph i đ i m t v i vi c thanh toán các kho n n còn l n h n s v n thu đ c t vi c bán nhà. Tuy nhiên, B c Kinh s bu c ph i xem xét l i chính sách ki m soát tín d ng n u nh các công ty kinh doanh đ a c không th tr đ c n ho c b phá s n.

Tác Giả: Đ c Tâm
Thứ Hai, 17 Tháng 10 Năm 2011 10:23