

TS. Alan Phan: “Hiểu rõ luật chơi và cúi đầu chấp nhận”

BÁO ANH, Thứ Hai, 1/4/2013

<http://vneconomy.vn/20130401110820412P0C17/ts-alan-phan-hieu-ro-luat-choi-va-cui-dau-chap-nhan.htm>

► Việc tung tiền cứu nguy cho “các xác chết biết đi” sẽ gửi một thông điệp bào mòn niềm tin,...



TS. Alan Phan: "Bây giờ, vào nửa hiệp sau của trận bóng, các cầu thủ lại yêu cầu trọng tài áp dụng một luật chơi mới?".

Một khuynh hướng chung khi tìm giải pháp cho vấn nạn bất động sản hiện nay của Việt Nam là đóng khung bài toán trong các công thức tài chính. Đó là quan điểm của TS. Alan Phan, nguyên chủ tịch quỹ đầu tư Viasa tại Hồng Kông và Thượng Hải, khi nói về những phản hồi của Câu lạc bộ Bất động sản Hà Nội.

Sau khi TS. Alan Phan có chia sẻ trên báo chí với quan điểm “hãy để thị trường bất động sản rơi tự do”, Câu lạc bộ Bất động sản Hà Nội với người đại diện là bà Lê Thị Lan Anh, Phó chủ tịch đã ký bức thư gửi ông, trong đó yêu cầu chuyên gia này trả lời 15 câu hỏi của các doanh nghiệp thuộc Câu lạc bộ, với những nội dung như: để bất động sản rơi tự do thì ai sẽ “chết”, căn cứ vào đâu để nói giá bất động sản phải giảm thêm 30 -50%, căn cứ nào để nói rằng địa ốc không cần phải cứu và tự đi lên sau 5 năm...?

Trong bức thư hồi âm Câu lạc bộ Bất động sản Hà Nội ngày 31/3, ông Alan Phan đã không trực tiếp trả lời 15 câu hỏi của các doanh nghiệp, song ông nhấn

manh rằng hệ quả của việc vỡ bong bóng bất động sản sẽ mang lại nhiều ý nghĩa tích cực hơn là nhà nước can thiệp giải cứu. Bởi khi đó, theo ông, sẽ có thêm vài trăm ngàn gia đình lần đầu sở hữu một căn nhà vừa túi tiền, hiện tượng tâm lý “an cư lạc nghiệp” tạo cú kích cầu tiêu dùng, gây lại niềm tin cho kinh tế, loại bỏ các thành phần phi sản xuất yếu kém, tăng thu ngân sách và thu hút đầu tư nội ngoại...

Trong đó, quan trọng nhất là việc tạo một tầng lớp trung lưu mới, hết sức cần thiết cho mọi sự phát triển bền vững.

Còn nếu Chính phủ tung tiền để cứu trợ, nạn lạm phát sẽ lại bùng nổ, và giá trị đồng tiền nội tệ sẽ rơi, ông Alan Phan nhấn mạnh. Chính phủ hiện đã bội chi vì các vấn đề kinh tế xã hội từ khủng hoảng và nguồn thu từ thuế và phí đang bị thu hẹp đáng kể. Dùng những tài lực hiếm hoi để nuôi các nhà đầu tư phi sản xuất là kéo dài cuộc suy thoái cho các thành phần khác trong nền kinh tế.

Việc tung tiền cứu nguy cho “các xác chết biết đi” sẽ gọi một thông điệp bảo mòn mọi niềm tin còn sót lại của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Đó là “mọi sai phạm lầm lẫn sẽ được che đậy và bảo vệ; và các quy luật của thị trường có quyền đi “nghỉ mát” khi quyền lợi của các nhóm lợi ích bị xâm phạm”.

Khó khăn là do "các vị" gây ra

- Thưa ông, mới đây các hội viên Câu lạc bộ Bất động sản Hà Nội đã tỏ ra bức xúc sau những phát biểu của ông về thực trạng và cách giải bài toán thị trường bất động sản hiện nay. Ông có bình luận gì về những câu chất vấn của họ?

+ Trước hết tôi muốn nói rõ rằng, tôi vốn không quen bị “chất vấn”. Tôi lại càng không phải là một cậu học trò đi thi trắc nghiệm, cũng không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong tình huống này, nhưng để giữ phép lịch sự, tôi vẫn đã có câu trả lời các bậc “đàn anh” theo phong cách của mình.

“Tôi cho rằng, lý do phần lớn các gói cứu trợ thất bại là vì có quá nhiều vôi bạch tuộc nhảy vào bám xẻ miếng bánh "tiền người khác" nên mục tiêu ban đầu thường bị lãng quên và mọi người liên quan chỉ muốn kiếm phần chia càng lớn càng tốt”.

TS. Alan Phan

+ Về bản chất của thị trường bất động sản hiện nay, trên góc độ thị trường, tôi có thể nói rằng, khi người bán đáp ứng được nhu cầu người mua về sản phẩm và dịch vụ (gồm nhiều yếu tố, nhưng quan trọng nhất là giá cả và chất lượng) thì giao dịch xảy ra. Do đó, câu hỏi cốt lõi là những bất động sản mà phần lớn chủ đầu tư đã và đang sản xuất có mức giá và chất lượng theo đúng nhu cầu của người tiêu dùng chưa?

+ Theo tôi biết, nhu cầu về phân khúc nhà cho người thu nhập thấp rất cao, nhưng sản phẩm gần như quá ít. Trong khi đó, nguồn cung cầu tại phân khúc

nhà cao cấp lại mất cân bằng và lượng tồn kho có thể phải mất 10 năm mới tiêu thụ hết.

+ Như vậy, có thể khẳng định rằng, khủng hoảng bất động sản hiện nay là một tính toán sai lầm của các chủ đầu tư về giá cả và loại hàng. Trong cơn khủng hoảng vừa qua, vài doanh nghiệp bất động sản có nhờ tôi tư vấn tìm vốn vì họ nói không thể tiếp cận được các nguồn tài trợ, song câu trả lời của tôi là vấn đề bất động sản thuộc chuyện thị trường.

+ *Có nghĩa rằng, ông không đồng thuận với các giải pháp can thiệp cứu thị trường của cơ quan quản lý cũng như kiến nghị của các chủ đầu tư bất động sản?*

+ Chắc bạn còn nhớ, gần đây, dư luận bức xúc vì kiến nghị của Hiệp hội Bất động sản Tp.HCM xin đánh thuế tiền gửi tiết kiệm. Đây là một chiêu thức cổ hữu của các nhóm lợi ích, luôn muốn kéo dòng tiền lưu thông trên thị trường về cho phe nhóm mình.

+ Không có gì mới lạ so với các quốc gia khác. Do đó, khi các báo đài phỏng vấn về vấn đề phản cảm này, tôi đã tránh né bình luận vì đây chỉ là một kiến nghị cho một chuyện bất khả thi, đòi hỏi nhiều vốn chính trị và tài chính từ nhiều bộ ngành và sẽ gặp sự chống đối của một nhóm lợi ích khác là các ngân hàng.

+ Tuy nhiên, bên cạnh đó, nhóm lợi ích của ngân hàng cũng đã đưa ra nhiều gói cứu trợ dài dài suốt mấy năm qua, và Ngân hàng Nhà nước đã hết sức giúp, nhiều khi quá khả năng mình, nhưng đâu vẫn vào đấy: tỷ lệ nợ xấu vẫn quá cao, các báo cáo tài chánh vẫn che giấu nhiều “bộ xương”, sở hữu chéo vẫn lùm xùm, vốn vẫn teo tóp và tổng số tín dụng vẫn thiếu hụt trầm trọng.

+ Tôi cho rằng, lý do phần lớn các gói cứu trợ thất bại là vì có quá nhiều vôi bạch tuộc nhảy vào bằm xẻ miếng bánh "tiền người khác" nên mục tiêu ban đầu thường bị lãng quên và mọi người liên quan chỉ muốn kiếm phần chia càng lớn càng tốt.

+ Thực trạng kinh tế hiện tại có thể xem là một cơ hội vàng cho các nhóm lợi ích, vì nhìn đâu cũng thấy nhu cầu cứu trợ: bất động sản, ngân hàng, chứng khoán, doanh nghiệp sản xuất, nông hải sản, doanh nghiệp nhà nước,...

Số tiền trong dân dư sức cứu thị trường

- *Vậy lời giải của ông đối với thị trường bất động sản hiện nay như thế nào?*

+ Trước hết, tôi muốn lưu ý rằng, vốn trong dân tại Việt Nam được các nhà chuyên gia nước ngoài ước tính vào khoảng 60 tỷ USD; và vốn từ Việt kiều và các nhà đầu tư ngoại có thể lên thêm khoảng 20 tỷ USD. Mặc dù các số liệu này có thể chưa chính xác do những thông kê vẫn chưa thống nhất với nhau. Nhưng

dù với con số nào, số tiền này cũng thừa đủ để giải quyết mọi hàng bất động sản tồn kho.

+ Tuy nhiên, câu chuyện nào cũng tiềm ẩn những tia hy vọng. Cuộc khủng hoảng hiện nay có thể giúp các nhà lãnh đạo kinh tế trở thành “những anh hùng của nhân dân” mà không phải đưa ra bất cứ một hành động gì.

+ Giải pháp thật đơn giản, các bác cứ ngồi yên và để giá bất động sản rớt 30 - 50% nữa. Khi các doanh nghiệp bất động sản thấy các bác nói "không" với mọi gói, mọi cách... để cứu họ, qua tiền in hay tiền thuế của dân, qua các biện pháp hành chính áp đặt..., họ sẽ tỉnh ngộ và bỏ chạy.

+ Dĩ nhiên khi bong bóng bất động sản nổ, hơn phân nửa ngân hàng thương mại sẽ lẫn ra chết vì nợ xấu, chỉ số chứng khoán sẽ rơi tự do và các nhà giàu sẽ thấm thía bài học của thị trường.

+ Đổi lại, phần lớn người dân sẽ vỗ tay reo mừng, vì cơ hội làm chủ một căn nhà đã thành hiện thực. Và những ảnh hưởng tích cực từ hiệu ứng trên sẽ quay về giúp nền kinh tế tiến về một định hướng bền vững hơn.

- *Nhưng các doanh nghiệp bất động sản hiện vẫn cho rằng, việc giảm giá nhà xuống thấp hơn nữa là điều không thể vì giá đất quá cao, nhiều nguyên vật liệu, thiết bị của dự án vẫn phải nhập khẩu. Cùng với đó là chi phí bôi trơn dự án cũng không hề nhỏ?*

+ Với tôi, lý giải này chỉ chứng tỏ tính chất làm ăn thiếu hiệu quả vì không biết những tính toán căn bản về đầu tư cho dự án, cũng như cho thấy yếu kém của các quyết định bày đàn và chụp giựt.

+ Nhưng đôi khi, tình thế ngoại vi cũng có thể làm sai trật mọi tính toán. Chẳng hạn khi tôi bắt đầu dự án Arizona (Mỹ) vào 1979, chúng tôi đã không ngờ là lãi suất lên đến 16 - 18% mỗi năm khi hoàn tất, thay vì 8 - 9% như dự tính. Giá nhà vẫn hợp lý, nhưng phần lớn người Mỹ mua nhà bằng tín dụng, nên dự án phải phá sản.

+ Dù không phải lỗi của chủ quan, nhưng chúng tôi hiểu rõ luật chơi của thị trường và cúi đầu chấp nhận. Người mua nhà, hay ngay cả vợ con bạn bè của quý vị, thật sự không quan tâm đến lý do tại sao giá nhà lại cao hay thấp thế này? Vừa mua thuận bán thôi.

“Chắc các bạn còn nhớ, khi giá nhà đất lên cao cả mấy trăm phần trăm mỗi năm vào thập kỷ 1995 - 2006, không ai kiến nghị Chính phủ phải can thiệp để cứu người tiêu dùng bằng cách ngăn chặn mọi sự tăng giá, nhiều khi phi pháp. Khi đó, các chủ đầu tư bất động sản quên mất “định hướng xã hội” của Việt Nam và ủng hộ triệt để nguyên lý thị trường”

TS. Alan Phan

- Nhưng cũng có ý kiến cho rằng, nền kinh tế của chúng ta chưa hoàn toàn là kinh tế thị trường, do đó trong mọi biến động, tất yếu vẫn cần sự can thiệp của Nhà nước và bất động sản không phải là ngoại lệ?

+ Đúng là hiện nhiều người vẫn cho rằng, nền kinh tế chúng ta có “định hướng xã hội” nên Chính phủ phải nhảy vào can thiệp hay cứu trợ khi “con cái” gặp hoạn nạn.

+ Nhưng xin thưa, chắc các bạn còn nhớ, khi giá nhà đất lên cao cả mấy trăm phần trăm mỗi năm vào thập kỷ 1995 - 2006, không ai kiến nghị Chính phủ phải can thiệp để cứu người tiêu dùng bằng cách ngăn chặn mọi sự tăng giá, nhiều khi phi pháp. Khi đó, các chủ đầu tư bất động sản quên mất “định hướng xã hội” của Việt Nam và ủng hộ triệt để nguyên lý thị trường.

+ Bây giờ, vào nửa hiệp sau của trận bóng, các cầu thủ lại yêu cầu trọng tài áp dụng một luật chơi mới? Tính bất nhất này làm mọi biện luận của các doanh nghiệp trở nên ngây ngô lẫn ngạo mạn!

"Nên nuốt con cóc sớm"

- Thông điệp của ông với các doanh nghiệp bất động sản lúc này là gì?

+ Tôi xin mượn chuyện con cóc để nói về tâm lý trên thị trường bất động sản hiện nay. Đó là: **“Nếu danh sách công việc phải làm trong ngày bao gồm việc phải nuốt sống một con cóc xấu xí, thì hãy nhắm mắt bịt mũi mà nuốt ngay vào sáng sớm, để còn thì giờ làm việc khác. Ngồi nhìn nó suốt ngày sẽ không làm con cóc đẹp hơn hay ngon hơn”**.

+ Cách đây 4 năm, tôi đã cảnh báo về khủng hoảng hiện nay, 14 tháng trước tôi đã khuyên, hãy “để chúng chết đi”. Nhưng đến giờ này, chúng ta vẫn ngồi nhìn con cóc, nói quanh quẩn, không dám nuốt và cứ hy vọng là con cóc sẽ “tự diễn biến” thành một người đẹp.

+ Bong bóng bất động sản rồi sẽ nổ hay xì hơi, nợ xấu sẽ kéo sụp phần lớn các ngân hàng, vàng và tỷ giá sẽ điều chỉnh theo đúng giá trị thực của chúng, và các doanh nghiệp sẽ tiếp tục lỗ. Mọi việc rồi vẫn phải làm, các ngài sẽ phải nuốt con cóc. Làm ngay bây giờ để còn lo chuyện khác hay là làm sau 5 năm với bao viên thuốc nhức đầu và đêm mất ngủ là... lựa chọn duy nhất.