

Sốt bất động sản và khủng hoảng kinh tế châu Á

Võ Tá Hân

Singapore

Rất nhiều giấy mực đã đổ ra để phân tích về nguyên nhân đưa đến sự sụp đổ bất ngờ của cái gọi là “phép lạ kinh tế châu Á”. Trong phạm vi bài viết này, chỉ xin bàn về vai trò của các cơn sốt nhà đất trong cuộc khủng hoảng kinh tế châu Á hiện tại, qua những gì đã và đang xảy ra tại Singapore.

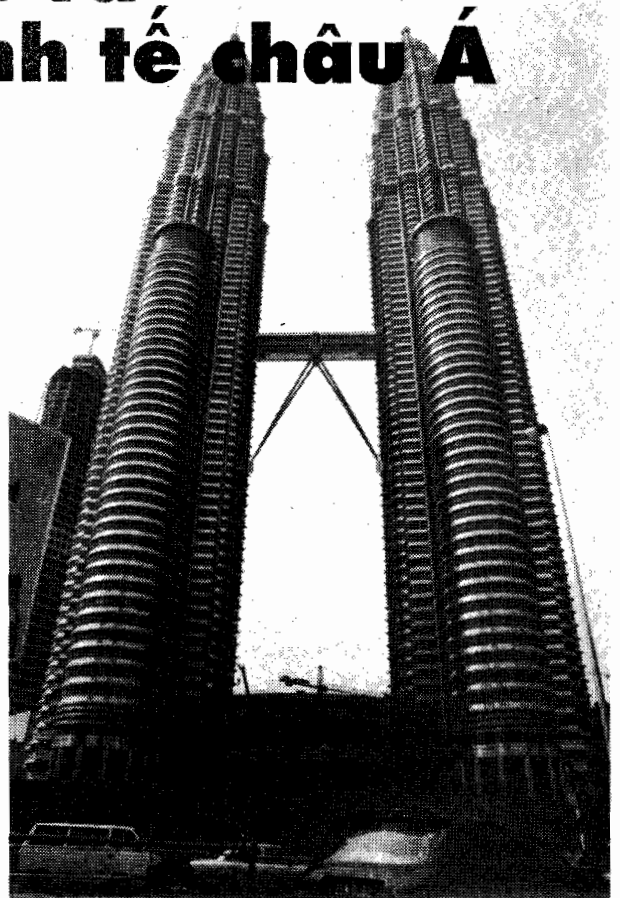
Phát lên nhờ nhà đất, điều đứng cũng vì nhà đất

Nói chung, so với các nước trong vùng, Singapore chịu ảnh hưởng tương đối nhẹ nhất của cơn bão kinh tế. Đó là nhờ nhiều yếu tố. Trong đó có việc Chính phủ Singapore đã cho ban hành những biện pháp cứng rắn để ngăn chặn cơn sốt nhà đất từ tháng 5-1996, khoảng một năm trước khi cuộc khủng hoảng kinh tế khu vực bắt đầu.

Để thấy rõ những diễn biến của cơn sốt nhà đất tại Singapore, hãy xem xét thêm một thí dụ khác. Vào khoảng giữa thập niên 1970, có một cặp vợ chồng người Singapore đứng ra thành lập một công ty phát triển bất động sản với số vốn 200.000 SD (lúc bấy giờ chỉ vào khoảng gần 80.000 USD). Họ đi vay ngân hàng được 800.000 SD để mua một mảnh đất xây 30 ngôi nhà. Công trình xây cất chưa xong nhưng gặp lúc giá nhà đất bắt đầu phát lên, ngân hàng định giá lại và cho biết trị giá công trình của họ từ 1 triệu SD đã tăng lên đến 3 triệu SD. Ngân hàng sẵn sàng tái tài trợ số nợ cũ, từ 800.000 SD (nghĩa là 80% của 1 triệu) nay lên đến 2,4 triệu SD (80% của 3 triệu), tức là cho họ vay thêm 1,6 triệu SD nữa.

Với số tiền “từ trên trời rơi xuống” này, họ mua một khách sạn 60 phòng với giá 6 triệu SD, dùng 1,6 triệu SD làm vốn và vay một ngân hàng khác 4,4 triệu SD (tức là 73% giá trị của khách sạn). Giá nhà đất vẫn tiếp tục gia tăng vùn vụt và khách sạn nói trên giờ được định giá là 10 triệu SD. Hai vợ chồng này liền đến một ngân hàng khác để vay 8 triệu SD (tức là 80% trị giá của khách sạn) rồi dùng số tiền này để trả hết số nợ 4,4 triệu SD đã vay trước đây, còn lại trong tay 3,6 triệu SD. Nên nhớ là

Tháp đôi Petronas của Malaysia cao hơn 400 m cũng ra đời trong thời kỳ cơn sốt bất động sản. Ảnh : Hiện Tại



cho đến lúc này, họ vẫn làm chủ 30 ngôi nhà mới xây xong đang cho thuê và một khách sạn.

Bốn cũ soạn lại, với 3,6 triệu SD trong tay, họ mua thêm một khách sạn thứ hai trị giá 20 triệu SD. Và chỉ vài năm tiếp tục vay đi trả lại như thế, cuối cùng họ có trong tay 20 triệu SD, và dựa vào đó vay thêm 40 triệu SD mua một khách sạn thứ ba trị giá 60 triệu SD ở phố Orchard sang trọng.

Cơn sốt nhà đất tại Singapore đột ngột chấm dứt với cuộc khủng hoảng kinh tế bắt đầu từ giữa thập niên 1980. Trong những năm kế tiếp, cũng như hầu hết các công ty khác ở Singapore, công ty bất động sản của cặp vợ chồng này đã phải trải qua một giai đoạn vô cùng điều đứng. Họ đã phải lần lượt bán hết 30 ngôi nhà và hai khách sạn đầu tiên để trả nợ, nhưng vẫn gồng mình để giữ được khách sạn thứ ba với số tiền vay nợ ngân hàng ngày càng chông chát.

Sau một thời gian ổn định kinh tế, đến năm 1994 một cơn sốt nhà đất khác lại bắt đầu tại Singapore. Khi giá nhà của lên đến mức khủng khiếp nhất vào năm 1996, công ty của hai vợ chồng trên may

mắn bán được khách sạn còn lại ấy với giá 480 triệu SD. Sau khi trả hết số nợ cũ (từ 40 triệu SD đã lên đến khoảng 100 triệu SD), họ có trong tay 380 triệu SD (tương đương 270 triệu USD).

Như vậy, chỉ sau 20 năm, công ty này đã biến 80.000 USD thành một cơ nghiệp khổng lồ khoảng 270 triệu USD. Và chỉ trong vòng 10 năm trước khủng hoảng, trị giá của cái khách sạn này đã tăng 8 lần (từ 60 triệu SD lên đến 480 triệu SD).

Hai cơn sốt nhà đất tại Singapore trong vòng 20 năm qua đã làm thay đổi hoàn toàn bản cờ kinh tế trong nước. Trước mắt, một số tập đoàn công ty từ chỗ vô danh đã phát lên nhờ giá trị bất động sản của họ vụt tăng giá và nhờ các ngân hàng đã không ngớt tung tiền cho vay. Thành công đến quá dễ dàng nên rất nhiều công ty khác cũng đã nhảy vào ngành bất động sản, từ các tập đoàn... xe buýt, đóng tàu bè, dệt may, cho đến lắp ráp hàng điện tử... mặc dầu họ đều chưa hề có tí kinh nghiệm nào về xây cất. Và chính trong thời gian này nhiều tập đoàn cũng đã bắt đầu bỏ tiền đầu tư vào các nước trong vùng.

Những biến chuyển trên đây không hẳn chỉ riêng ở Singapore mới có mà thực sự đã xảy ra rập khuôn tại tất cả các nơi khác trong vùng, từ Thái Lan, Malaysia, Indonesia cho tới Hàn Quốc, Hồng Kông... Tăng trưởng kinh tế bất nguồn từ sự thổi phồng giá trị bất động sản đã tạo nên một cơ cấu rất mong manh. Sự sụp đổ của đồng baht Thái Lan vào tháng 7-1997 chỉ là cái ngòi nổ, đưa đến một sự sụp đổ kinh tế dây chuyền tại tất cả các nước trong vùng.

Chỉ riêng ở Singapore từ tháng 7 năm ngoái đến nay, tính theo nội tệ, giá nhà đất đã xuống khoảng 35 %. Điều này có nghĩa khách sạn được đưa ra làm thí dụ ở trên từ 380 triệu SD giảm còn 247 triệu SD. Và dựa trên hồi suất mới thì chỉ còn 145 triệu USD, mất đi 125 triệu USD, hay giảm giá 46 % trong một năm. Nếu chỉ một khách sạn nhỏ như vậy mà đã mất đi 125 triệu USD, ta cũng đủ tưởng tượng giá trị tài sản của cả nền kinh tế Singapore đã vụt biến mất sẽ khổng lồ đến mức nào. Và nếu Singapore đã phải mất mát như thế thì tình hình tại các nước khác trong vùng lại còn bị đất đến chừng nào.

Đồng thời ta cũng có thể đoán trước rằng vấn đề không sẽ dừng ở đó mà trong thời gian tới sẽ có rất nhiều công ty buộc phải phá sản và tình hình sẽ còn nguy ngập hơn nhiều. Vấn đề nóng bỏng tại Singapore trong mấy tháng qua là việc các công ty cũng như các người đi vay mua cổ phiếu hoặc bất động sản đang bị ngân hàng bắt phải "châm thêm tiền" (top up). Nếu vào tháng 7 năm ngoái, bạn mua 100.000 cổ phiếu với giá 15 SD/cổ phiếu thì ngân hàng sẽ cho bạn vay 1,2 triệu SD (80 % giá trị), bạn chỉ cần bỏ ra 300.000 SD mà thôi. Đến cuối năm ngoái, giá trị cổ phiếu xuống 10 SD/cổ phiếu. Một buổi sáng đẹp trời, bạn sẽ nhận được một cú điện thoại từ ngân hàng cho biết một cách rất nhã nhặn rằng vì giá 100.000 cổ phiếu của bạn chỉ còn có 1 triệu SD, họ chỉ có thể cho vay 800.000 SD. Do đó bạn được yêu cầu phải "châm thêm tiền" hoặc bằng cách giao cho ngân hàng thêm cổ phiếu khác sao cho tổng giá trị thế chấp đủ số 1,2 triệu, hoặc trả lại cho ngân hàng 400.000 SD trong vòng... ba ngày ! Gông mình hết sức, bạn có thể qua được khó khăn này nhưng chưa hết vì sáu tháng sau, khi cổ phiếu xuống 5 SD/cổ phiếu, trị giá của 100.000 cổ phiếu của bạn giờ chỉ còn 500.000 SD. Ngân hàng cho biết vì sợ rủi ro, nay họ chỉ có thể cho vay 60 % của giá trị cổ phần tức là có 300.000 SD mà thôi, và mong bạn... thông cảm. Và dĩ nhiên nếu bạn

không trả được thì họ sẽ rất tiếc mà... đưa bạn ra tòa ! Vì thế số người đầu tư và công ty tuyên bố phá sản ở Singapore đã gia tăng đột ngột trong vòng sáu tháng qua.

Đầu mối của tất cả

Có thể nói rằng sự sụp đổ của con sói nhà đất là một trong những nguyên nhân chính đã đưa đến cuộc khủng hoảng kinh tế trong vùng. Tuy nhiên để tìm hiểu quá trình, chúng ta cần phải quay về nhìn lại căn bản tài chính gia đình vì đây là đầu mối của tất cả.

Nếu ví cấu trúc kinh tế của một quốc gia như một kim tự tháp khổng lồ thì cái mà ta thường nghe nói đến về những hoạt động tài chính, thương mại, kỹ nghệ... chỉ là phần đỉnh, trong khi đó phần đáy của kim tự tháp là tất cả những cá nhân đã góp phần trong quá trình sản xuất và tiêu thụ trong nước. Nếu phần đáy lung lay thì cái đỉnh khó có thể bền vững.

Tại Singapore, khi trị giá các cơ sở thương mại tăng lên vùn vụt thì giá nhà của tư nhân cũng đồng thời nhảy vọt. Lấy một thí dụ cụ thể, một nhân viên trung bình làm việc trong một công ty tại Singapore mua một ngôi nhà chung cư vào năm 1991 với giá 90.000 SD. Chỉ năm năm sau, ngôi nhà ấy đã được bán đi với giá tăng gấp bốn lần.

Con sói nhà đất này đã đưa đến nhiều ảnh hưởng tại hai. Trước mắt, ai ai cũng nghĩ rằng đầu cơ nhà đất là con đường mau nhất để làm giàu cho nên nhiều người đã bỏ tất cả để đổ xô vào việc mua bán nhà cửa. Vấn đề trở nên tệ hại đến nỗi một viên chức cao cấp đã chua chất tuyên bố rằng nếu không có những biện pháp cứng rắn thì Singapore chắc rồi sẽ trở thành một nước mà dường như tất cả mọi người đều chỉ muốn hành nghề môi giới buôn bán nhà đất. Tài nguyên đất nước thay vì đổ vào các ngành xây dựng cơ bản, kỹ thuật, công nghệ, nghiên cứu thì lại đổ vào nhà đất quá nhiều.

Tại hại thứ hai là một khi giá nhà của lên quá cao, người dân Singapore phải bỏ rất nhiều tiền để trả nợ mua nhà. Từ đó sẽ đưa đến áp lực đòi hỏi tăng lương khiến giá thuê nhân công trở nên đắt đỏ. Yếu tố này cùng với việc giá thuê văn phòng, cơ xưởng ngày càng gia tăng khiến nhiều công ty ngoại quốc đặt lại vấn đề, tính chuyện chuyển đầu tư từ Singapore qua các nước khác.

Nếu phân tích cho kỹ thì đầu mối sự sụp đổ của con sói nhà đất có thể thấy được từ chỗ "khả năng trả nợ" của người dân đã lên đến một giới hạn cực kỳ nguy hiểm. Một tỷ số cực kỳ quan trọng mà

rất ít ai quan tâm đến là cái tỷ lệ giữa số tiền mà một gia đình trung lưu phải trả mỗi tháng để vay nợ mua nhà, trên số tiền lương (sau khi trừ thuế) mang về mỗi tháng. Thông thường thì tỷ số này nên ở vào khoảng một phần ba, tức là trong tổng số tiền lương mang về nhà mỗi tháng, mỗi gia đình chỉ nên dành ra khoảng 33 % để trả nợ mua nhà.

Ở Nhật Bản, khi giá nhà đất vọt lên tận mây xanh, trước khi nền kinh tế Nhật Bản rơi vào cuộc khủng hoảng trầm trọng từ gần 10 năm qua, tỷ số này có lúc đã lên quá 100 % ! Người Nhật lúc bấy giờ tính ra trung bình phải mất tới 90 năm mới trả xong nợ mua nhà hay nói nôm na là phải làm việc ba đời mới tậu được một ngôi nhà. Riêng ở Singapore, cách đây hơn một năm, có một số liệu cho biết người Singapore trung bình tiêu 92 % số lương vào cái nhà và chiếc xe hơi của họ ! Tại sao dân chúng lại có thể chịu đựng được một số nợ cao như thế ? Trước mắt một phần cũng vì ngân hàng đã cho mọi người vay quá dễ dàng, và vì ai cũng nghĩ rằng giá nhà chỉ có lên cao hơn mà thôi. Cứ mua ngay đi rồi chịu khó vài năm, sau đó hoặc hy vọng lương tiền tăng lên để dễ trả nợ, bằng không thì cũng bán đi có lời nhiều, và đây là cái tâm lý chung của hầu hết mọi người.

Nếu tất cả mọi người đều "nợ như chúa chổm" như vậy thì toàn bộ cơ cấu kinh tế sẽ thật hết sức bấp bênh và sự sụp đổ sẽ xảy ra không biết giờ phút nào. Nói rộng ra thì trước khi xảy ra cuộc khủng hoảng kinh tế, toàn vùng Đông Nam Á hầu như đều trải qua những cơn sốt bất động sản tương tự. Và số lượng tiền khổng lồ từ ngoại quốc đổ vào đầu tư trong vùng như dầu đổ vào lửa khiến sốt càng cao.

Tuy Singapore đã đưa ra những biện pháp để làm giảm cơn sốt bất động sản từ hơn một năm trước nhưng Phó thủ tướng Lý Hiển Long, con trai của ông Lý Quang Diệu, trong một bài diễn văn hôm 30-7 vừa qua đã tỏ ý tiếc là chính phủ đã không ra tay sớm hơn. Một nền kinh tế quá dựa vào bất động sản để làm thế mạnh phát triển thì không chóng thì chầy sẽ phải trả giá đắt. Bất động sản là một yếu tố quan trọng trong bất cứ một nền kinh tế nào, tuy nhiên không nên vì thế mà để quá nhiều tài nguyên đất nước đổ vào lĩnh vực này được.

Điều cần nhất là tránh cho mọi người có cái ý tưởng rằng bất động sản là con đường dễ dàng để làm giàu. Cái lợi ngắn hạn của một thiểu số người rồi chỉ sẽ đưa đến những hậu quả tai hại cho tất cả mọi người trong đường dài mà thôi. ■