

Trường đại học Kinh Tế Tp. HCM  
Khoa Kinh Tế Phát Triển  
Câu lạc bộ bất động sản - REC  
Ban nghiên cứu



# BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

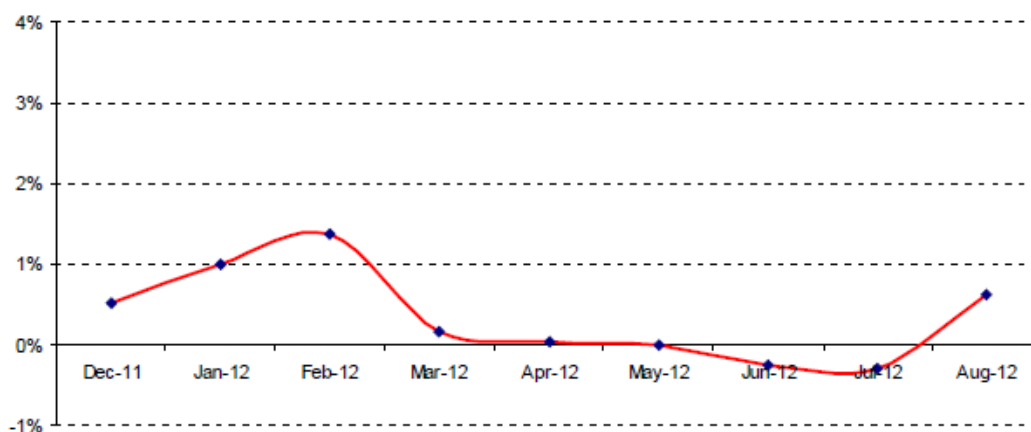
## THÁNG 8/2012



## I. TOÀN CẢNH KINH TẾ VĨ MÔ VIỆT NAM

✚ **CPI cả nước tăng:** Theo tổng cục thống kê, CPI cả nước tháng 8 năm 2012 tăng 0,63% so với tháng 7. So với tháng 8/2011, chỉ số giá tháng 8 năm 2012 tăng 5,04% và so với tháng 12/2011 tăng 2,86%. Đây là mức tăng cao nhất kể từ đầu năm đến nay. Trong đó CPI của 2 thành phố lớn : TP.Hồ Chí Minh tăng 0,66%, TP.Hà Nội tăng 0,57% sau khi 2 tháng giá giảm liên tục.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Tuy nhiên, nguyên nhân chính dẫn đến việc CPI cả nước tăng là do việc tăng giá xăng dầu liên tục trong tháng 7 và tháng 8. Nếu xăng dầu tiếp tục được điều chỉnh tăng như trong thời gian qua sẽ tác động đến lạm phát từ 1.5% - 2%. Đây là một tín hiệu đáng mừng cho nền kinh tế Việt Nam sau 2 tháng CPI âm liên tiếp. Tuy nhiên, nền kinh tế vĩ mô có thể sẽ không giữ được sự ổn định khi giá xăng dầu điều chỉnh liên tiếp. Do các doanh nghiệp đang chịu nhiều sức ép, nên khi đầu vào các mặt hàng thiết yếu của sản xuất tiếp tục tăng cũng có nghĩa là khó khăn sẽ chồng khó khăn. Như vậy, Nhà nước có nên đưa giải pháp để kiềm giữ giá xăng dầu hay không khi chưa hội đủ điều kiện để ban hành quyết định hành chính để can thiệp?

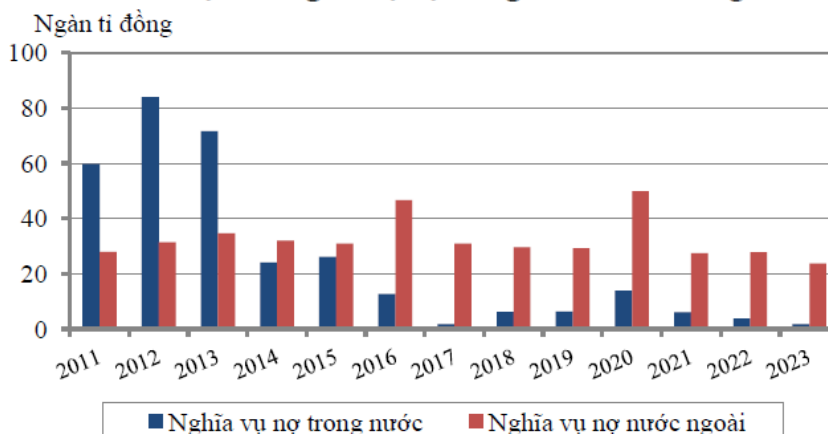
✚ **Thu hút FDI đạt 8,47 tỷ USD,** bằng 66,1% so với cùng kỳ năm 2011. Trong đó lĩnh vực kinh doanh bds đứng thứ 2 trong việc thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,72 tỷ USD, tăng gần 5,6 lần so với cùng kỳ năm trước.

✚ **Nợ công Việt Nam vượt 80% GDP** nếu tính cả nợ của DNNN. Theo TS. Phạm Thế Anh, nợ xấu của DNNN, có thể phải dùng ngân sách nhà nước để trả, là mầm mống đe dọa tính bền vững của nợ công Việt Nam. Với việc ngân sách nhà nước liên tục bội chi để bù đắp phần chi tiêu cho khu vực DNNN, Chính phủ sẽ buộc phải phát hành trái phiếu và làm tăng nợ công. Điều này có thể khiến khiến Việt Nam tiếp tục bị hạ bậc xếp hạng tín nhiệm và triển vọng kinh tế bởi các tổ chức quốc tế, làm giảm đầu tư nước ngoài vào kinh tế Việt Nam. Chính vì vậy, nhà nước nên xem lại chính sách nợ công của mình, gác lại tham vọng tăng trưởng và tập trung giải quyết những bất ổn nội tại.

✚ **Lạm phát và tăng trưởng kinh tế tăng:** Dự báo cả năm, lạm phát sẽ khoảng 5%, tăng trưởng kinh tế có thể đạt trên mức 5,3%. Như đã đề cập ở trên. Việc tăng lạm phát sẽ làm ảnh hưởng lớn đến các doanh nghiệp, đặc biệt là trong hoàn cảnh hiện nay, khi mà đa phần các doanh nghiệp Việt Nam đang phải đối mặt với vô vàn khó khăn từ nhiều phía. Vì

vậy, thay vì chăm chăm vào mục tiêu tăng lạm phát, nhà nước nên có 1 chính sách cụ thể, tăng lạm phát theo từng giai đoạn, nhằm giúp doanh nghiệp có nhiều thời gian thích nghi hơn.

**Hình 1: Dự kiến nghĩa vụ nợ trong nước và nước ngoài**



✚ **Trần lãi suất giảm:** Lãi suất trần ở các ngân hàng áp dụng cho nhóm ngành bất động sản đã được giảm từ 18%-22%/năm xuống còn 15%/năm. Theo CTCK TP. HCM (HSC), có khả năng trần lãi suất sẽ được cắt giảm thêm, nhưng lãi suất thông thường chỉ giảm theo lạm phát cơ bản, chứ không phải mức lạm phát công bố theo chỉ số giá tiêu dùng như hiện tại. HSC ước tính, lạm phát cơ bản hiện nay ở mức 8%/năm, nên chỉ có thể cắt giảm trần lãi suất huy động nếu lợi suất trái phiếu kỳ hạn 2 năm giảm xuống dưới 9%/năm và tỷ lệ lạm phát cơ bản cũng như lạm phát công bố cùng giảm thấp hơn nữa. HSC dự đoán, lãi suất cho vay trung bình sẽ chạm đáy ở mức 14,5 - 14,75%/năm trong vài tháng tới.

✚ **Dòng tiền chưa chảy vào thị trường bds:** Theo đánh giá của TS Trần Kim Chung - Viện nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương, tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam đang có những bước chuyển biến tích. Đối với bất động sản, các hạn chế tín dụng đối với thị trường bất động sản đã được gỡ bỏ. Tuy nhiên dòng tiền vẫn chưa chảy vào bds. Nguyên nhân chính của tình trạng này là hệ thống ngân hàng đang tái cấu trúc. Điều này có nghĩa hệ thống ngân hàng cần phải có tiền để chi phí cho quá trình tái cấu trúc, vì thế chưa thể có nhiều nguồn lực cho bất động sản. Bên cạnh đó, độ trễ chính sách là một trong những nguyên nhân căn bản làm tác động của việc hạ lãi suất, gỡ bỏ hạn chế đối với thị trường bất động sản chưa được vận hành. Từ chính sách của Chính phủ, NHNN, các ngân hàng thương mại cần có thời gian để hấp thụ chính sách và điều chỉnh hoạt động. Các khoản tiền gửi mới cần được hình thành để có thể chuyển hóa thành các khoản tiền vay.

### III. TIN TỨC THỊ TRƯỜNG BDS

✚ **Thị trường căn hộ tại Hà Nội tiếp tục trầm lắng:** trong tháng 8, thị trường căn hộ chung cư ở Hà Nội vẫn không mấy sáng sủa, thậm chí có thể nói là gần như đóng băng, dù Ngân hàng Nhà nước đã ban hành chính sách ưu đãi, cắt giảm trần lãi suất huy động xuống còn 9%/năm. Các công ty bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn cũng như kích thích nguồn cầu. Giá một số dự án chung cư tại Hà Nội thấp hơn nhiều so với thời gian trước, tuy nhiên, số lượng các giao dịch thành công rất thấp. Nguyên nhân chính chủ yếu là do người mua vẫn còn tỏ ra e ngại với tâm lý chờ đợi xu hướng “thiết lập đáy mới” từ thị trường.



✚ **Các doanh nghiệp đa ngành cần rút khỏi thị trường càng sớm càng tốt:** Hiện nay có rất nhiều doanh nghiệp đầu tư đa ngành đang kẹt trong thị trường bất động sản khi tiền thì đã đầu tư như hàng lại không bán được. Giới hạn chịu đựng của doanh nghiệp đã không còn đủ trong thị trường ảm đạm như hiện nay. Vậy nên cách phục hồi duy nhất của doanh nghiệp chính là việc thu gọn mô hình đầu tư; đặc biệt, rút chân ra khỏi bất động sản càng nhanh càng tốt. Về mặt tài chính, doanh nghiệp nên cân nhắc về việc sáp nhập để tăng quy mô, và tiếp cận vốn quốc tế, đó chính là liều thuốc có thể sẽ giúp các doanh nghiệp đứng vững. Theo ông Nguyễn Nam Sơn, thành viên HĐQT Công ty Chứng khoán Thiên Việt, còn khẳng định: "Trong vòng 2 năm tới, có khoảng 90% công ty chứng khoán sẽ phải đóng cửa, chỉ có 5-7 công ty tồn tại lâu dài... Những công ty sống sót được là những đơn vị nhanh chân sáp nhập để tăng quy mô và giá trị cốt lõi".

✚ **Sắp có một luồng tiền đổ mạnh vào thị trường bất động sản:** Theo dự đoán của công ty Cushman & Wakefield, với việc lãi suất giảm nhanh và các kênh đầu tư khác trở nên kém hấp dẫn, rất có thể sẽ có một luồng tiền đổ vào thị trường.

Theo như dự đoán trên, trong thời gian sắp tới, có thể thị trường bất động sản sẽ bắt đầu khởi sắc trở lại. Liệu các nhà đầu tư nên tiếp tục cầm cự hay cần phải nhanh chân rút ra khỏi thị trường nhằm “bảo toàn tính mạng”.

✚ **Nhà giá rẻ bị tẩy chay:** Tại các dự án nhà giá rẻ ở Hà Nội, tốc độ bán hàng và nhận hồ sơ đăng ký mua nhà rất chậm, thanh khoản yếu ớt mặc dù đây là phân khúc vốn được hàng vạn người dân mong mỏi đón chờ. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng hiện nay. Một mặt, chủ đầu tư đưa ra những điều khoản quá khắt khe, gây bất lợi cho khách hàng. Mặt khác, chất lượng công trình cũng không được đảm bảo trong khi giá căn hộ cũng không thực sự rẻ. Như vậy, trên thực tế nhà giá rẻ vẫn chưa đáp ứng được kỳ vọng của người dân.

✚ **Địa ốc xả hàng giữa tháng cô hồn:** Bất chấp tâm lý né giao dịch nhà đất tháng 7 Âm lịch, nhiều doanh nghiệp tại TP HCM vẫn ồ ạt giảm giá, khuyến mãi, mở bán sản phẩm. Giải mã những “cú lội ngược dòng” này, các chuyên gia địa ốc cho rằng chi phí tài chính và hàng tồn tăng cao gần 4 năm khủng hoảng khiến doanh nghiệp quyết bán hàng, càng sớm càng tốt. Ngoài ra, những dự án nhắm đến phân khúc mua để an cư, giá vừa túi tiền, diện tích nhỏ kèm theo chế độ thanh toán tốt vẫn được khách hàng quan tâm trong bất kỳ thời điểm nào.



### III. DOANH NGHIỆP VÀ DOANH NHÂN



Chiều tối 20/8, ông Nguyễn Đức Kiên (bà Kiên) đã bị Cơ quan cảnh sát điều tra Bộ Công an bắt giam về hành vi "kinh doanh trái phép" theo điều 159 - Bộ Luật hình sự.

Liên quan đến vụ ông Nguyễn Đức Kiên bị bắt, sáng 21/8, Phó Tổng giám đốc Ngân hàng Á Châu (ACB) Nguyễn Thanh Toại cho biết, việc ông Kiên bị bắt không ảnh hưởng đến hoạt động của Ngân hàng Á Châu. Tuy nhiên, trên thị trường chứng khoán sáng nay, nhiều mã cổ phiếu ngân hàng đã lao dốc. Theo cáo bạch 2010 của Ngân hàng ACB, ông Nguyễn Đức Kiên không còn có tên trong Hội đồng quản

trị. Tuy nhiên, ông được cho là “cổ đông chính” của nhiều ngân hàng lớn như Eximbank, Vietbank, Đại Á...

Bầu Kiên tuy không hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nhưng trong thời điểm này, sức ảnh hưởng của ông tới thị trường bất động sản không hề nhỏ. Ông Lê Hùng, Tổng giám đốc Công ty cổ phần phát triển nhà Hoàng Anh Gia Lai nhận định: "Sau vụ bầu Kiên và Lý Xuân Hải bị bắt, nhiều người đã rút tiền khỏi kênh đầu tư chứng khoán. Vàng, USD thì tăng cao, nên có một bộ phận người dân đang sẵn lòng mua nhà đất giá hợp lý để tích lũy, hoặc để ở”.

Việc bầu Kiên bị bắt đã ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế Việt Nam. Thị trường chứng khoán lao dốc, hệ thống ngân hàng lung lay,... Duy chỉ có thị trường bất động sản có vẻ được hưởng lợi từ việc này. Tuy nhiên, điều này cũng không đủ sức ảnh hưởng để hâm nóng lại thị trường. Như vậy, nhà nước cần phải có sự chuẩn bị kỹ lưỡng hơn trước khi công bố việc bắt giữ những nhân vật quan trọng như vậy, để đảm bảo rằng nền kinh tế không bị ảnh hưởng nhiều từ quyết định của chính phủ.

Ngoài ra, việc bầu Kiên có sức ảnh hưởng lớn như vậy đã cho thấy thực trạng hiện nay của nền kinh tế Việt Nam là chỉ do một vài nhân vật then chốt nắm giữ, chèo lái thị trường, làm biến dạng nền kinh tế. Vì vậy, nhà nước cũng cần có các biện pháp mạnh nhằm xóa bỏ việc quyền lực tập trung vào một nhóm người.

## IV. SỐ LIỆU THỐNG KÊ TỪNG PHÂN KHÚC THỊ TRƯỜNG

### Số liệu thống kê trên một vài phân khúc

Trong tháng 8 vừa qua, thị trường BDS Việt Nam đã trải qua nửa tháng 7 âm “tháng cô hồn của thị trường BDS”. Mặc dù đây là tháng kiêng kỵ giao dịch, các nhà đầu tư thứ cấp vẫn đua nhau bán phá giá để rút khỏi thị trường.

#### **Thị trường đất nền, biệt thự**

##### • **Tại Hà Nội:**

- ✓ Tính đến hết tháng 8/2012, thị trường Hà Nội có 5 dự án chào bán gồm: Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc, Khu biệt thự Điện Viên Thôn, Khu biệt thự song lập Hyundai Hillstate Villa 2, Khu biệt thự Xanh Villas.
- ✓ Giá chào bán của các dự án giảm mạnh trên thị trường thứ cấp.
- ✓ Đáng chú ý, số lượng nhà mặt phố có giá trị hàng chục tỷ đồng được chào bán khá phổ biến trên thị trường bất động sản Hà Nội.

##### • **Tại Tp.HCM**

- ✓ Trong tháng 8, thị trường Tp.HCM đón nhận thêm 3 dự án mới chào bán với khoảng 170 nền nhà phố, biệt thự gồm: Nhân Phú, Tăng Phú House và Anh Tuấn Garden, ...
- ✓ Giá một số dự án tuy đã giảm giá nhẹ nhưng vẫn chưa thu hút được sự quan tâm từ phía người mua.
- ✓ Ngoài ra, hai tập đoàn bất động sản hàng đầu của Singapore là Keppel Land và CapitaLand đã ký các cam kết với các công ty Việt Nam để hợp tác phát triển các dự án bất động sản. Cụ thể, Công ty Antiaris (thuộc Keppel Land) hợp tác với Công ty Tiến Phước phát triển dự án khu biệt thự ven sông tại quận Bình Thạnh có quy mô 13,5ha với tổng vốn đầu tư dự kiến 115 triệu USD. Hay, Công ty Belwyn, một công ty con khác của Keppel Land liên doanh với Công ty Hưng Phú để xây dựng khu biệt thự cao cấp có quy mô 9,8ha ở phường

Phú Hữu, quận 9 với khoảng 131 căn biệt thự. Tập đoàn CapitaLand đã ký thỏa thuận liên doanh với Tập đoàn NovaLand để phát triển khu dân cư tại quận 9, Tp.HCM.

### **Thị trường căn hộ chung cư**

Hàng loạt các căn hộ được mở bán trong tháng 8 vừa qua, cụ thể là:

- Tân Tạo 1 do Sàn giao dịch Bất động sản Đại Dương Xanh chào bán với giá từ 10,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Các căn hộ có diện tích từ 61 - 89 m<sup>2</sup>.
- Ehome 3 Tây Sài Gòn do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long mở bán với giá từ 615 triệu đồng/căn.
- The Harmona: Công ty Cổ phần Sàn giao dịch bất động sản Hưng Thịnh đã phối hợp cùng Công ty Cổ phần Thanh Niên mở bán đợt cuối căn hộ The Harmona với giá từ 1,5 tỷ đồng/căn.
- Him Lam Riverside: Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam đang mở bán 20 căn hộ cao cấp Him Lam Riverside với giá từ 29,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
- Cantavil Premier: Hiện Công ty Cổ phần Nhà Daewon – Thủ Đức đang chào bán hơn 30 căn hộ cuối cùng thuộc khu phức hợp Cantavil Premier tại quận 2, Tp.HCM với giá từ 36 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Các căn hộ có diện tích từ 111m<sup>2</sup> – 321,96m<sup>2</sup>.
- Khang Gia - Gò Vấp: Hiện sàn Danh Khôi, Địa ốc Khang Gia và sàn An Gia đang chào bán 321 căn hộ block 1 thuộc cụm cao ốc Khang Gia - Gò Vấp với giá từ 537 triệu đồng/căn (khoảng 11,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>, chưa VAT).

Tóm lại, thị trường bất động sản năm 2012 được đánh giá còn khó khăn nên các chủ đầu tư rất cẩn thận trong việc triển khai thực hiện dự án. Ngoài ra, diễn biến của thị trường còn phụ thuộc nhiều vào sự phục hồi của nền kinh tế. Theo ghi nhận, giá hiện nay dù đã thấp hơn nhiều so với thời gian trước nhưng số lượng các giao dịch thành công vẫn rất ít ỏi. Phần lớn, các nhà đầu tư thứ cấp đã hạ giá bán so với chủ đầu tư do quá khó khăn về tài chính, chịu áp lực lớn trong việc trả nợ ngân hàng. Tuy nhiên, khách hàng trong giai đoạn này là những người có tiền nhàn rỗi và không phụ thuộc nhiều vào tín dụng ngân hàng.

## **V. DỰ ÁN NỔI BẬT**

### **Xé nhỏ căn hộ cao cấp dự án chung cư Thái An**

Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành - chủ đầu tư dự án chung cư Thái An quyết định điều chỉnh thiết kế 15 căn hộ dạng penthouse có diện tích 102-242 m<sup>2</sup> thuộc tầng 16 thành 52 căn hộ có diện tích nhỏ hơn.

Đây là động thái nhằm thích nghi với thị trường của doanh nghiệp khi mà thị trường căn hộ cao cấp đang gặp rất nhiều khó khăn do kinh tế suy thoái. Trong khi nhu cầu thực của người dân đối với căn hộ có diện tích nhỏ từ 30-70m<sup>2</sup> còn rất lớn.



## **Cụm cao ốc Khang Gia – Gò Vấp**

Trong thời gian qua, những dự án giá rẻ, hợp túi tiền thu hút được rất đông sự chú ý của người dân. Nghiễm nhiên khi cụm cao ốc Khang Gia được mở bán đã nhận được nhiều sự quan tâm từ phía khách hàng.

Dự án được xây dựng trên khu đất có diện tích 26.223m<sup>2</sup>, gồm 3 khối cao 12 tầng với tầng hầm, tầng trệt, tầng lửng và 11 tầng căn hộ. Tổng số căn hộ là 1.052 có diện tích từ 52,1m<sup>2</sup> đến 123,6m<sup>2</sup>. Mỗi căn hộ có từ 2 đến 3 phòng ngủ.



Hiện dự án đã bàn giao căn hộ block 3 cho khách hàng, đang thi công phần thân block 2 và đã hoàn thành móng block 1.

## **Khuyến cáo**

---

Bản tin này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán Bất động sản cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem bản tin này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Ban nghiên cứu clb REC tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay kiến nghị nào của bản tin này. Thông tin sử dụng trong bản tin này được ban nghiên cứu clb REC thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác.