

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ TP.HCM
KHOA KINH TẾ PHÁT TRIỂN
CÂU LẠC BỘ BẤT ĐỘNG SẢN
BAN NGHIÊN CỨU**

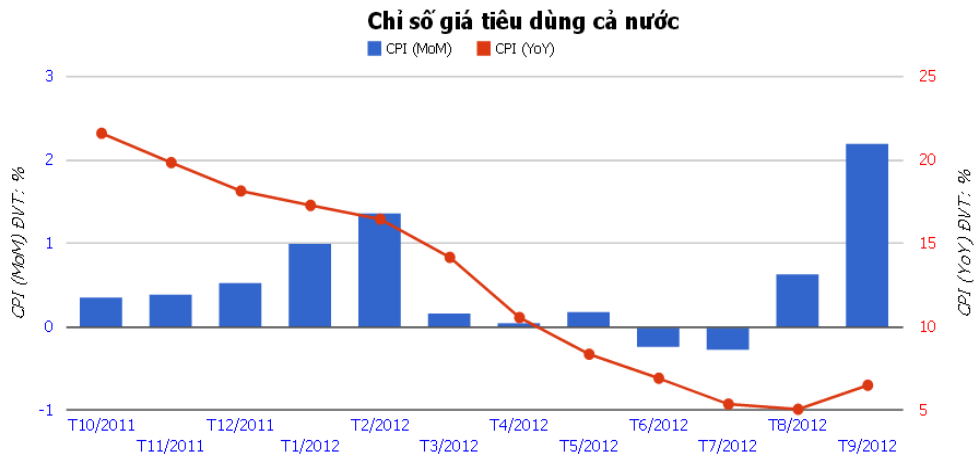


**BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN
THÁNG 9/2012**



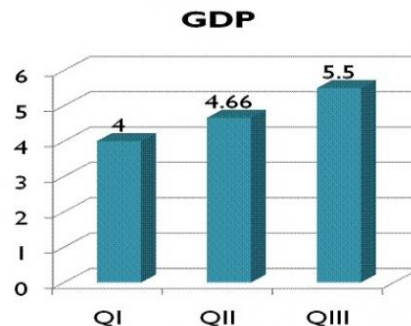
I. TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

Theo tổng cục Thống kê vừa công bố, *chỉ số giá tiêu dùng (CPI)* tháng 9/2012 của cả nước đã tăng vọt 2,2% so với tháng trước và tăng 5,13% so với tháng 12 năm trước.



Nguồn Vietstock

Tổng cục Thống kê cũng cho biết, *tổng sản phẩm trong nước (GDP)* 9 tháng năm 2012 ước tính tăng 4,73% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng 5,77% của chín tháng năm 2011. Trong đó, GDP quý 3 tăng 5,35%, cao hơn mức 4,00% của quý 1 và 4,66% của quý 2.



Nguồn Vietstock

Theo đánh giá của Tổng cục Thống kê, mức tăng trưởng kinh tế 9 tháng năm nay là hợp lý trong điều kiện cả nước tập trung thực hiện mục tiêu của năm 2012 là ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô.

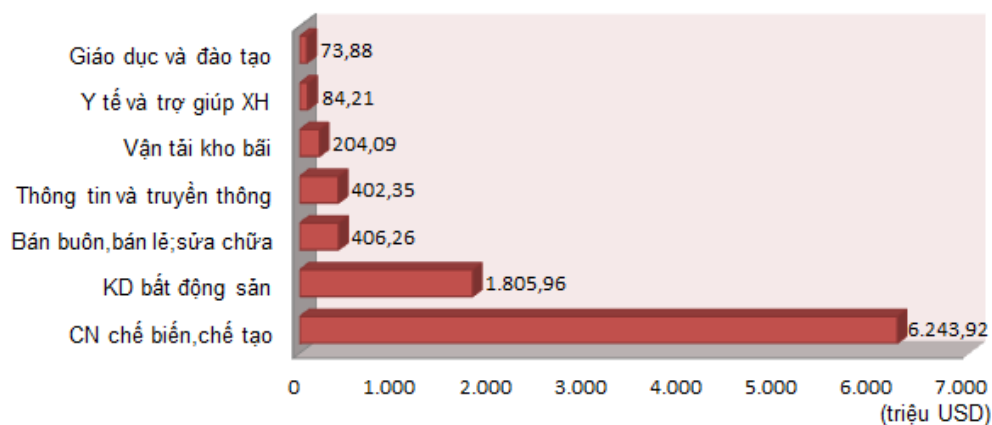
Trong 9 tháng năm 2012, *kim ngạch hàng hóa xuất khẩu* đạt 83,8 tỷ USD, tăng 18,9% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 31,3 tỷ USD,

giảm 0,6%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 52,5 tỷ USD, tăng 34,6%.

Trong khi đó, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu 9 tháng đạt 83,7 tỷ USD, tăng 6,6% so với cùng kỳ năm 2011. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 39,8 tỷ USD, giảm mạnh ở mức 8,2%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 43,9 tỷ USD, tăng 24,8%. Nếu loại trừ yếu tố giá, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu chín tháng năm nay tăng 5,9% so với cùng kỳ năm trước.

Ngày 28/9, theo báo cáo của Moody's cho biết, điểm tín nhiệm trái phiếu do Chính phủ Việt Nam phát hành bằng ngoại tệ và nội tệ bị tổ chức này hạ về mức 'B2' từ mức 'B1' trước đó. Triển vọng của định mức tín nhiệm mới này là 'ổn định'. Điều này sẽ giảm độ hấp dẫn của thị trường Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài.

Tổng vốn FDI đăng ký trong 9 tháng năm 2012 đạt 9,52 tỷ USD, bằng khoảng 72,1% cùng kỳ năm ngoái. Riêng tháng 9, vốn FDI đăng ký đạt hơn 1 tỷ USD.



Các lĩnh vực thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài nhiều nhất trong 9 tháng năm 2012

Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài.

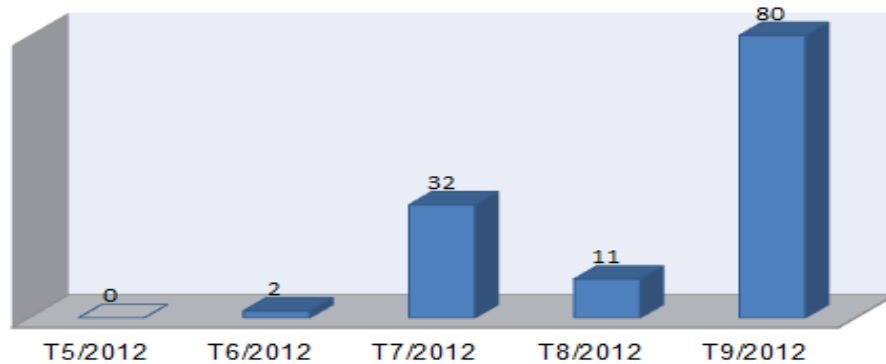
Trong khi đó, giải ngân vốn FDI trong 9 tháng năm 2012 đạt khoảng 8,1 tỷ USD, bằng 98,8% của cùng kỳ năm trước. Trong đó, riêng tháng 9/2012, vốn FDI giải ngân đạt khoảng 820 triệu USD, mức thấp nhất trong 5 tháng qua.

II. THỊ TRƯỜNG BĐS

Vốn FDI tăng cao: Trong tổng số vốn FDI đầu tư vào Việt Nam 9 tháng đầu năm 2012, đứng thứ hai là BĐS với tổng vốn hơn 1,8 tỷ USD thuộc 8 dự án. Chỉ riêng tháng 9/2012, FDI đầu tư vào BĐS khoảng 80 triệu USD. Đây là tín hiệu đáng mừng trong thời điểm giá bất động sản ngày càng lắng đọng như hiện nay cùng với việc đóng hàng tồn kho tiếp tục gia tăng, thì điều này sẽ là một cú hích không nhỏ vào tâm lý của các nhà đầu

tư. Tuy nhiên cần có những giải pháp mạnh mẽ hơn của chính phủ để tác động vào thị trường được xem là “chết lâm sàng” những năm qua.

FDI ĐẦU TƯ VÀO BĐS



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

“Phiên chợ” BĐS: Ngày 18/9, Hiệp hội bất động sản Việt Nam phối hợp với Câu lạc bộ bất động sản Hà Nội và Liên minh 5 sàn giao dịch bất động sản (G5) đã chính thức giới thiệu phiên giao dịch bất động sản lớn nhất trong năm 2012 sẽ được diễn ra trong 3 ngày, từ ngày 19 - 21/10 tại Trung tâm Triển lãm Văn hóa Nghệ thuật. Các sản phẩm bất động sản được giao dịch chủ yếu từ các dự án khu phía Tây, phân khúc tập trung trong khoảng giá từ 15 – 25 triệu đồng/m².

Thị trường nổi sóng: Sau khi khá yên ắng trong cả tháng 7 Âm lịch, mới đây, thị trường bất động sản lại nổi sóng bán hàng. Nếu nhìn vào vị trí, hiện trạng dự án, hỗ trợ mua nhà, các chương trình ưu đãi và những cam kết về tiến độ của chủ đầu tư, các dự án trên đều có nhiều lợi thế thu hút khách hàng có nhu cầu thực. Tuy nhiên, với thực tế sức cầu hiện nay, việc mở bán trong bối cảnh thanh khoản phân khúc căn hộ cao cấp rất thấp là một thách thức lớn với các chủ đầu tư.

Bán nhà xây thô để giảm giá: Để vượt qua những khó khăn hiện tại, nhiều doanh nghiệp địa ốc đua nhau xây những căn hộ thô để giảm giá kích cầu. Theo đó, các chủ đầu tư sẽ đưa ra nhiều loại hình để người mua lựa chọn. Đó là căn hộ xây thô, căn hộ hoàn thiện cơ bản và căn hộ hoàn thiện bao gồm cả nội thất với giá chênh lệch nhau từ 4 – 5 triệu đồng/m².

Hà Nội lập đoàn giám sát quản lý chung cư: Thường trực HĐND TP Hà Nội vừa quyết định thành lập đoàn giám sát để kiểm tra công tác quản lý nhà chung cư, đầu tư và quản lý nhà tái định cư của một số sở, ngành, địa phương. Theo đó, Thành phố sẽ tổng hợp những khó khăn, vướng mắc, phân tích nguyên nhân của các hạn chế trong công tác quản lý nhà chung cư. Đoàn giám sát sẽ làm việc từ ngày 25/9 đến 10/10.

Bộ Xây dựng kiểm tra tiến độ các dự án nhà ở trong tháng 10: Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam cho biết, theo chỉ thị 2196 của Thủ tướng Chính phủ, Bộ

Xây dựng đang được giao triển khai, rà soát dự án lớn trên cả nước...Trước mắt, đoàn sẽ thanh tra các dự án tại 10 thành phố lớn bắt đầu kể từ tháng 10/2012.

J.W.Jackson rút khỏi dự án Happy Land: Chủ tịch Tập đoàn Khang Thông Phan Thị Phương Thảo xác nhận ông Joseph Walter Jackson - cha của ca sĩ Michael Jackson –



sẽ không tham gia vào dự án khu vui chơi giải trí Happyland. Bà Thảo cho biết, ông Joseph không phải là nhà đầu tư tài chính trực tiếp vào dự án mà chỉ giữ vai trò là người tư vấn, giúp Khang Thông mời gọi nhà đầu tư nước ngoài vào phát triển cụm khách sạn. Do đó, việc ông Joseph rút lui không ảnh hưởng gì đến nguồn tài chính cũng như tiến độ phát triển của dự án khu vui chơi giải trí có tổng vốn đầu tư khoảng 2 tỷ đôla Mỹ.

III. NHẬN ĐỊNH VỀ THỊ TRƯỜNG

Hiện nay, thị trường kinh doanh BĐS đang gặp phải một loạt vấn đề:

- Giá trị hàng tồn kho lên tới 3 tỷ USD.
- Siết chặt tín dụng ở mảng bất động sản.
- Nhiều doanh nghiệp hụt khả năng thanh toán nhanh.
- Doanh thu chưa bằng ½ cả năm 2011, lợi nhuận giảm.

Tuy nhiên khi kiểm toán tiến hành kiểm tra các báo cáo bán niên, xuất hiện sự chênh lệch rất lớn trong các số liệu, buộc doanh nghiệp phải điều chỉnh lại, khiến cho số lợi nhuận ít ỏi của doanh nghiệp bất động sản càng rơi đi rõ rệt. Thống kê cho thấy có 45 doanh nghiệp, tương đương 72,72% có chênh lệch lợi nhuận trước và sau khi kiểm toán. Trong đó có 33 doanh nghiệp có lợi nhuận giảm, chiếm 68,75%. Như vậy, doanh nghiệp bất động sản có sự chênh lệch lợi nhuận trước và sau kiểm tra cao hơn khá nhiều so với trung bình của thị trường.

→ Sự chênh lệch này chứng tỏ một điều là hiện nay các doanh nghiệp bất động sản vẫn đang hết sức khó khăn.

Tại Diễn đàn kinh tế mùa thu 2012, ông Trần Đình Thiên, Viện trưởng Viện kinh tế Việt Nam cho rằng, *kinh tế Việt Nam thực sự khó khăn, sa sút và đến mức đáng quan ngại*, thể hiện qua:

- Các số liệu như tăng trưởng GDP giảm, doanh nghiệp phá sản, đóng cửa tăng.

- Xu hướng gia tăng các biến cố (báo hiệu mức độ rủi ro hệ thống tăng lên), các loại tin đồn có tác động gây rối dư luận, làm suy giảm mạnh lòng tin thị trường vốn đã suy yếu sau mấy năm nền kinh tế gặp khó khăn.

Ông Thiên cho rằng, cần phải nhận định đúng mức độ gay gắt của những nguy cơ mang tính cơ cấu và hệ thống đang đe dọa nền kinh tế, không thể nhìn nhận chung chung theo kiểu “nền kinh tế đang gặp khó khăn”. Ngoài ra, cần phải nhận diện đúng sự khác biệt của năm 2012 với các năm khác để trên cơ sở đó có cách tiếp cận mới, vượt qua lối mòn tư duy và hành động của các năm trước (vốn làm cho bất ổn và lạm phát cứ lặp đi lặp lại).



Ông Trần Đình Thiên

Bên cạnh đó là con số nợ xấu 202.000 tỷ đồng, nay thêm “cục máu đông” hàng tồn kho mà tập trung nhiều là bất động sản. Chỉ tính riêng Hà Nội và TP HCM, tồn kho bất động sản vào khoảng 70.000 tỷ đồng. Theo ông Thiên, may mắn lắm thì phải 7 năm sau mới có thể xử lý hết cục máu đông bất động sản này.

Ông Thiên cho rằng các vấn đề cần làm hiện nay là đổi mới về cải cách đất đai, cải cách doanh nghiệp nhà nước theo nghĩa thị trường, cải cách ngân sách nhà nước một cách quyết liệt. Và vấn đề quan trọng cuối cùng là phải công khai minh bạch, dám nhìn thẳng vào sự thật để hành động.

Trong bài phát biểu tại cuộc hội thảo gần đây, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam cho rằng phát triển bất hiện nay thiếu kế hoạch và lộ trình. Quy hoạch hiện nay thiếu trực về thời gian hay nói cách khác là thiếu kế hoạch. Các quy hoạch đất đai đa



Ông Nguyễn Trần Nam

phần là dài hạn từ 10 năm, 20 năm thậm chí Hà Nội có tầm nhìn đến 30-40 năm nhưng lại không vạch ra lộ trình, kể cả phát triển đất, sử dụng đất cũng như thế. Điều này đã dẫn đến tình trạng các địa phương căn cứ vào quy hoạch để cấp phép các dự án một cách tràn lan, không có kết nối, lộ trình thích hợp để đảm bảo lượng hàng ra cân đối với lượng cầu thực tế có khả năng chi trả. Như vậy, việc phát triển thị trường bất động sản thời gian qua của chúng ta về căn bản là thiếu kế hoạch, thiếu lộ trình để cân đối các nguồn lực, cũng như là cân đối cung cầu.

Trong bài phát biểu, ông Nam cũng đưa ra một số giải pháp nhằm phục hồi thị trường BĐS: thành lập các quỹ BĐS để tạo nguồn vốn trung hạn, tránh phụ thuộc quá nhiều vào vốn ngân hàng, rà soát lại các dự án, cơ cấu lại sản phẩm,...

IV. CÁC CHÍNH SÁCH

Vào cuối tháng 9 vừa qua, Bộ xây dựng đã *đề xuất giảm 50% VAT cho người mua nhà để ở*. Ngoài ra, để gỡ khó cho thị trường BĐS, Bộ cũng đề nghị nói lỏng chính sách tín dụng đối với các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh bất động sản đồng thời giảm một nửa thuế VAT cho người mua nhà lần đầu nhằm kích cầu thị trường.

Ngày 26/9, theo Chỉ thị số 25/CT-TTg, Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng đã chỉ thị các bộ, ngành, địa phương *kiểm soát chặt chẽ các loại giá, phí* của các hàng hóa, dịch vụ tiêu dùng thiết yếu và giá cả các loại hàng hóa là nguyên vật liệu đầu vào của sản xuất. Trong điều kiện chống lạm phát, việc kiểm soát giá và bình ổn giá cả thị trường là rất cần thiết nhưng cần xem xét lại mặt trái của nó là xuất hiện sự khan hiếm giả tạo, nhiều doanh nghiệp trục lợi và có được thế độc quyền trong giá cả.

Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi được Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét trong phiên họp diễn ra vào ngày 17/9 trước khi trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 4 cuối năm nay. Trong các đề suất sửa đổi có một nội dung: giá đất của Nhà nước được xác định là “*phù hợp với giá thị trường*” so với cụm từ “*sát giá thị trường*” như trước đây. Tuy nhiên, theo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, việc sửa đổi này vẫn chưa được rõ ràng do chưa nêu lên được *giá thị trường* là giá nào và cần phải định giá vào lúc nào để người dân không bị thiệt khi bị thu hồi đất. Từ những bất cập trên, Chủ tịch Quốc Hội Nguyễn Sinh Hùng cho rằng vấn đề cần phải nghiên cứu đưa vào trong luật là thu hồi đất theo quy hoạch, trong đó nhất định không cho phép việc thu hồi theo kế hoạch sử dụng đất mà phải theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết. Ngoài ra cần phải làm rõ nguyên tắc hình thành giá cũng như thời điểm thu hồi và căn cứ thu hồi đất trong dự thảo luật.

V. THÔNG TIN DỰ ÁN

Dự án The Eastern – Q.9

Dự án do Công ty TNHH HVK, liên doanh giữa Công ty Cổ phần Xây dựng – Đầu tư Hùng Việt và Quỹ Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Hàn Quốc KRDF03. Chính vì điều này mà dự án mang đậm phong cách Hàn Quốc, từ cách bố trí trong căn hộ đến cả nội thất được nhập khẩu từ Hàn Quốc.

Dự án nằm gần các tuyến đường vành đai lớn, chỉ mất từ 10-20 phút để đi vào trung tâm thành phố hoặc các vùng lân cận như Bình Dương, Đồng Nai và sân bay quốc tế Long Thành. Hiện nay, các tuyến đường này hiện nay vẫn chưa hoàn chỉnh. Đồng thời, các cơ sở hạ tầng trong khu vực vẫn chưa được hoàn thiện nên dân cư sinh sống vẫn còn rất thưa thớt.



Diện tích mỗi căn hộ dao động từ 56m²-112m², đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng. Ngoài ra, căn hộ được bàn giao cả nội thất (tủ, bếp, đèn trang trí,...) nên khi bàn giao, khách hàng có thể dọn đến ở ngay.

Giá trung bình được ra bán hiện nay khoảng 20 triệu/m². Tuy nhiên, do giá này đã bao gồm phần nội thất (chủ yếu bằng gỗ nhập khẩu) nên vẫn thu hút được nhiều khách hàng. Tuy nhiên, dự án gặp phải sự cạnh tranh từ các khu căn hộ trung – cao cấp trong khu vực như dự án Thủ Thiêm Xanh (13 triệu/m²) thuộc khu dân cư Đông Thủ Thiêm; Ehome 2 (12 triệu/m²),...

Dự án được dự kiến hoàn thành và bàn giao căn hộ đến khách hàng vào cuối năm 2013.

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.