

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

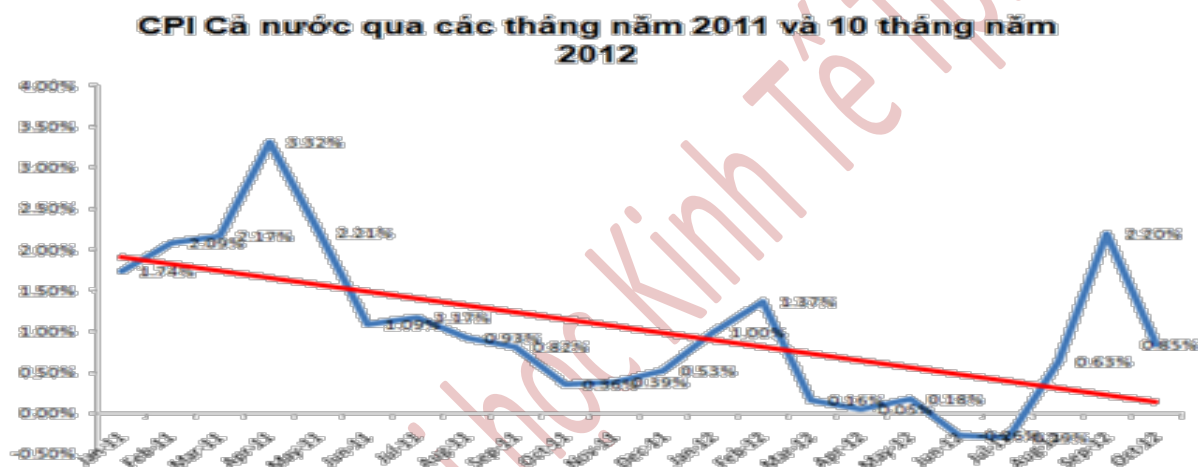


Bản tin bất động sản tháng 10/2012

Trong tháng 10 vừa qua, các chỉ số kinh tế vĩ mô của Việt Nam có phần giảm nhẹ. Thị trường bất động sản vẫn còn ở vùng đáy, các nhà đầu tư có khuynh hướng chuyển hướng đầu tư sang các thị trường tài chính khác.

I. TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

- Tổng cục Thống kê vừa công bố chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 10/2012. Chỉ số này đã quay đầu giảm mạnh, chỉ tăng 0,85% so với mức 2,2% của tháng 9/2012. Đáng chú ý nhất trong tháng chính là nhóm hàng thuốc và dịch vụ y tế sau khi tăng mạnh ở tháng trước đến tháng này đã giảm (tăng 5,94% so với tháng 9) và nhóm giáo dục chỉ tăng thêm 1,88%, trong đó dịch vụ giáo dục tăng 2,1%.
Như vậy so với mức tăng cao nhất trong năm lên tới 2,2% của tháng 9, tháng 10 chỉ số giá tiêu dùng của cả nước trở lại xu hướng tăng nhẹ. Tính từ đầu năm đến nay, CPI cả nước đã tăng 6,2% và tăng 7% so với cùng kỳ năm trước.
- Tại phiên Khai mạc kỳ họp thứ 4 Quốc hội khóa XIII ngày 22/10 vừa qua, Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng cho biết, trong những tháng cuối năm sẽ thực hiện các biện pháp để giữ mức lạm phát cả năm vào khoảng 8%.



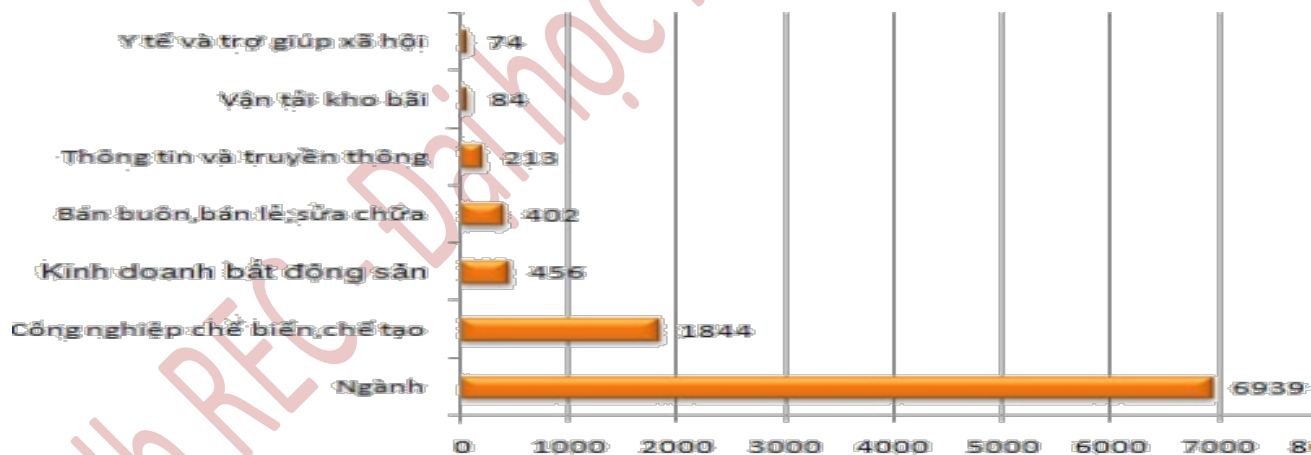
- Theo báo cáo của Tổng cục Hải quan, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa tháng 10/2012 ước đạt 20,3 tỷ USD, tăng 8% so với tháng 9/2012, trong đó: xuất khẩu ước đạt 9,9 tỷ USD, tăng 4,4% và nhập khẩu ước đạt 10,4 tỷ USD, tăng 11,7% so với tháng trước. Cán cân thương mại hàng hóa trong tháng ước tính thâm hụt 500 triệu USD. Ước tính đến hết tháng 10/2012, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa ước đạt 187,26 tỷ USD, tăng 12,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, xuất khẩu ước đạt 93,45 tỷ USD, tăng 18,4% và nhập khẩu ước đạt 93,81 tỷ USD, tăng 6,8% so cùng kỳ năm 2011. Cán cân thương mại nghiêng về nhập siêu, với mức thâm hụt là 357 triệu USD thấp hơn so với mức nhập siêu của cùng kỳ năm trước (8,9 tỷ USD).
- Mặc dù bị cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế Moody hạ bậc tín nhiệm nhưng trái phiếu quốc tế phát hành bằng USD của chính phủ Việt Nam vẫn đang hút nhà đầu tư với lợi suất thấp kỷ lục. Thông tin trên vừa được hãng tin *Bloomberg* đăng tải. Theo đó lợi suất trung bình của trái phiếu chính phủ phát hành bằng USD đã giảm xuống mức thấp kỷ lục 4,09% trong ngày 9/10. Điều đó có nghĩa là niềm tin của các nhà đầu tư vào khả năng trả nợ của Việt Nam đang tăng lên.
Đây được xem như diễn biến có phần bất ngờ bởi mới hôm 28/9, hãng xếp hạng tín nhiệm Moody đã tuyên bố hạ bậc tín nhiệm nợ của Việt Nam từ mức B1 xuống B2. Lí do

cơ quan này đưa ra đó là nguy cơ chính phủ phải chi ra một số tiền lớn để tái cấp vốn cho các ngân hàng.



Trái phiếu chính phủ Việt Nam rất hấp dẫn nhà đầu tư nước ngoài

- Chiều 25-10, nguồn tin từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ KH-ĐT) cho biết, tính đến ngày 20-10, cả nước có 881 dự án FDI được cấp giấy chứng nhận đầu tư mới với tổng vốn đăng ký 6,68 tỷ USD, bằng 63,3% so với cùng kỳ năm 2011. Cũng trong 10 tháng qua, đã có 359 lượt dự án đăng ký tăng vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 3,80 tỷ USD, tăng 12,3% so với cùng kỳ năm 2011. Tính chung cả cấp mới và tăng vốn, trong 10 tháng đầu năm 2012, các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư vào Việt Nam 10,48 tỷ USD, bằng 75,3% so với cùng kỳ 2011. Trong đó, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,84 tỷ USD.



II. THỊ TRƯỜNG BĐS

- Thị trường bất động sản TP.HCM sáng phân khúc đất nền:** Theo báo cáo thị trường bất động sản TP.HCM quý 3/2012 của Công ty Savills Việt Nam, tình hình hoạt động của phân khúc đất nền hoạt động khá tốt với tỉ lệ hấp thụ trên 11%. Phân khúc biệt thự, nhà liền kề trong thị trường sơ cấp giảm nhẹ trong quý này với tỉ lệ hấp thụ trung bình giảm 1% so với quý trước xuống còn 5%. Có thể thấy, một số nhà đầu tư đang bắt đầu mua đất nền để chuẩn bị đầu tư BĐS trong thời gian sắp tới, khi mà thị trường sắp phục hồi, cần

về BĐS tăng lên cũng là lúc các dự án đất nền trước đây trở thành các dự án biệt thự, chung cư... Tuy nhiên đây có thể chỉ là sự hồi phục trong ngắn hạn nên chưa thể nói là thị trường đã bắt đầu hồi phục lại hay chưa.

- **Chọn kênh đầu tư bất động sản hay vàng:**

Giá vàng trong nước lên cao ngất ngưỡng, trong khi đó giá nhà đất đang được cho là chạm đáy. Nhiều người đổ vàng ra mua nhà đất với hy vọng “hốt bạc” mai phục thị trường nhà đất hồi phục trong một vài năm tới. Tuy nhiên, theo các chuyên gia, việc chuyển đổi đầu tư từ vàng sang bất động sản ẩn chứa nhiều rủi ro cho người kinh doanh. Cụ thể, xét đến tính thanh khoản thì vàng hơn hẳn BĐS nên “bán vàng mua nhà” dễ hơn “bán nhà mua vàng”. Mặt khác, hiện nay BĐS chưa hẳn đã chạm đáy nếu đầu tư vào đây cũng rủi ro không ít, vì thế chúng ta nên dần trải danh mục đầu tư, tránh “đòn trúng vào một giỏ”, cộng với việc mua nhà đất chỉ ở phân khúc nhà phố trung bình hay đất ở khu vực xa đô thị và chỉ xảy ra theo tin đồn nên chưa được coi là một tín hiệu lạc quan cho thị trường BĐS.



- **Cứu địa ốc cần gói giải pháp tổng lực:** Nhiều chuyên gia cho rằng, với tình hình khó khăn như hiện nay, muốn cứu thị trường bất động sản cần đến gói giải pháp đồng bộ từ nhiều phía: Chính phủ, ngân hàng và doanh nghiệp.

III. NHẬN ĐỊNH VỀ THỊ TRƯỜNG

- **Phần lớn doanh nghiệp BĐS đã “chết lâm sàng”:** Theo ông Đặng Hoàng Vũ, Tổng giám đốc công ty địa ốc Thanh Bình, có đến 90% doanh nghiệp BĐS đã “chết lâm sàng” vì không tiếp cận được vốn và gần như 100% sản phẩm không có thanh khoản. Nguyên nhân chính là do trước kia thị trường BĐS chủ yếu được đầu cơ, mua đi bán lại kiếm lời. Ngoài ra, khi triển khai dự án, vốn của doanh nghiệp chỉ chiếm 15%-20% trên tổng mức đầu tư, phần còn lại là đi vay của ngân hàng. Do đó, khi vay tín dụng thắt chặt, lãi suất ngân hàng tăng lên cũng là lúc bộc lộ ra một loạt yếu kém. Lượng BĐS tồn kho quá nhiều được xem như “bom nổ chậm”, nếu không có giải pháp xử lý kịp thời sẽ để lại nhiều hậu quả.



Nhiều sản phẩm tồn kho, chưa tìm được nguồn vốn để tiếp tục khiến nhiều doanh nghiệp sống dở chết dở

- **Cần có chính sách chống bán phá giá:** Doanh nghiệp kiến nghị cần có chính sách chống bán phá giá BĐS sau khi một số doanh nghiệp công bố chiến lược giảm giá mạnh, chấp nhận lỗ để thoát được hàng. Tuy nhiên, theo các chuyên gia thì việc một số doanh nghiệp BĐS đưa ra kiến nghị này là không có cơ sở và không hiểu gì về việc chống bán phá giá.

Theo ông Nguyễn Trí Dũng - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sông Đà – Thăng Long, việc doanh nghiệp đại hạ giá chung cư không nên nhìn nhận là phá giá. Bởi, với những doanh nghiệp có tiềm lực tài chính, họ có thể chấp nhận lỗ ở dự án này và lấy khoản lãi ở dự án khác để bù vào đó. Đối lại, doanh nghiệp bán được hàng, thu được tiền để triển khai xây dựng dự án đúng tiến độ cam kết với khách hàng.



Dự án gâp Đại Thanh gâp sôt với mức giá 10 triệu/m²

Chuyên gia kinh tế Huỳnh Hiếu Minh cũng cho rằng, việc nhà chung cư được bán với giá 10 triệu/m², chủ đầu tư có lãi là hoàn toàn hợp lý nếu có những lợi thế riêng. “Về chiến lược kinh doanh khi người ta đầu tư trong bối cảnh khó khăn, bỏ ra 3 đồng tiền mặt nếu thu về được 3,2 đồng cũng không phải là tệ” ông Minh nhấn mạnh.

- **Có thể giải quyết hàng tồn kho trong 1 tháng:** Theo chuyên gia kinh tế - Tiến sĩ Vũ Đình Ánh, “Với số lượng căn hộ dư thừa trên thị trường, chỉ trong vòng một tháng có thể giải quyết được nếu các chủ đầu tư giảm giá thành xuống hơn nữa. Điển hình thời gian vừa qua, chung cư Đại Thanh (huyện Thanh Trì, HN) trong vòng vài ngày đã bán được 1.000 căn hộ. Nếu bán theo mô hình này chỉ 1 tháng là xong.” Giải thích cho nhận định của mình, ông đưa ra lý do: “Hiện nay nhu cầu của người dân vẫn rất cao, gần 1 triệu công chức ở cả 2 miền đều chưa có nhà ở. Nhiều gia đình ở các tỉnh lên thành phố kiếm công ăn việc làm, cộng với các gia đình có điều kiện tại các tỉnh mua nhà cho con - cháu đang học tại thành phố để sau có thể “cắm chốt” luôn tại đây.”



Có thể giải quyết được hàng tồn nếu các chủ đầu tư giảm giá thành xuống hơn nữa

- **Nhà nước cần sửa đổi những quy định không phù hợp nhằm hỗ trợ xây nhà giá thấp.** Theo ông Nguyễn Xuân Quang, Tổng giám đốc Tập đoàn Nam Long, nguyên nhân đẩy giá nhà ở lên cao là do thủ tục rườm rà, mất quá nhiều thời gian tại Việt Nam, thường lâu hơn các nước khác từ 2-4 lần. BĐS bị đánh thuế quá nhiều, thậm chí là thuế chồng thuế. Đồng quan điểm trên, ông Nguyễn Phụng Thiệu, Tổng giám đốc CTCP Địa ốc Sài Gòn Gia Định cho biết, muốn phá băng thị trường BĐS, Nhà nước

cần miễn, giảm thuế VAT và tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp. Khi đó, giá nhà sẽ giảm khoảng 30 - 40%, tức những nhà giá rẻ hiện có mức giá 11 - 13 triệu đồng/m², sẽ giảm về 8 - 10 triệu đồng/m². Những dự án này trước hết sẽ bán cho các đối tượng như bộ đội, cán bộ công nhân viên chức, sau đó mới bán cho các đối tượng khác.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH

- UBND TP Hà Nội vừa ban hành Quyết định số 4963/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác phối hợp triển khai Chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 trên địa bàn TP Hà Nội. Tổ công tác do ông Nguyễn Văn Khôi, Phó Chủ tịch UBND TP Hà Nội làm Tổ trưởng. Tổ công tác có trách nhiệm tham mưu cho UBND Thành phố và Bộ Xây dựng thực hiện các nhiệm vụ nhằm giải quyết các vấn đề và phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách trên địa bàn thành phố.
- Ngày 29/10 vừa qua, Chính phủ đã trình Quốc hội dự thảo Luật đất đai sửa đổi với nhiều điểm mới:
 - ✓ Nhà nước chủ động thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm đã được công bố, tổ chức việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tạo quỹ đất “sạch”. Sau đó, Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng đất vào các mục đích khác nhau.
 - ✓ Tiến tới xóa bỏ bao cấp trong sử dụng đất; thực hiện bãi bỏ quy định giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với các tổ chức sự nghiệp và các tổ chức này phải chuyển sang áp dụng hình thức thuê đất.
 - ✓ Chính phủ tiếp tục ban hành khung giá đất nhưng khung giá được thể hiện chi tiết, cụ thể hơn thông qua việc tăng dày các vùng giá trị thay vì chỉ quy định cho 3 vùng (đồng bằng, trung du, miền núi) như hiện nay. Khung giá đất, bảng giá đất được điều chỉnh linh hoạt, phù hợp với từng loại đất, các đối tượng sử dụng đất và các trường hợp giao đất, cho thuê đất. Có cơ chế xử lý chênh lệch giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các địa phương. Việc định giá đất để bồi thường cho người sử dụng đất phải theo mục đích sử dụng tại thời điểm thu hồi, có tính đến công sức đầu tư, bồi bổ của người sử dụng đất, nhưng không tính phần giá trị tăng thêm do quy hoạch của Nhà nước vì phần này không do đầu tư của người sử dụng đất tạo ra.
 - ✓ Không bồi thường về đất và tài sản đã đầu tư trên đất thuộc trường hợp bị Nhà nước thu hồi do vi phạm nhằm nâng cao ý thức của người sử dụng đất trong việc sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm hơn; hạn chế tình trạng chạy dự án vì mục đích đầu cơ.



Dự thảo Luật Đất đai sẽ được thảo luận trong phiên họp toàn thể vào ngày 19-11.

- Tháng 10 vừa qua trong bài phát biểu trước Quốc Hội của Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng đã chỉ ra thực trạng cũng như những nguyên nhân dẫn đến tình trạng thị trường bất động sản đóng băng như hiện nay. Và ông cũng đề xuất 1 số hướng giải quyết, giúp phá băng thị trường mang tính tổng thể hoàn thiện, xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến phát triển đô thị và kinh doanh BĐS để tăng cường tăng cường công tác quản lý được chặt chẽ.
 - ✓ Cho phép được miễn giảm thuế VAT cho các hộ gia đình, cá nhân mua nhà ở xã hội, người mua nhà thương mại để ở lần đầu.
 - ✓ Cho các doanh nghiệp được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp khi xây dựng nhà ở xã hội ở mức cao nhất; cho phép các doanh nghiệp kinh doanh BĐS được nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ; TP Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh tập trung giải quyết nhanh các thủ tục để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp chuyển đổi cơ cấu.



Đa số những dự án này đang hướng vào cứu các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh bất động sản; song lại chưa có biện pháp kích cầu, tăng sức mua cho khách hàng. Giá BĐS hiện vẫn quá cao, so với các nước phát triển trong khu vực và trên thế giới, trong khi thu nhập bình quân đầu người ở Việt Nam chỉ vào mức trung bình thấp.

V. THÔNG TIN DỰ ÁN

Dự án MB Babylon

Do INVESTCO đầu tư và được tư vấn thiết kế bởi các công ty nổi tiếng của Singapore như công ty ADDP Architects, Tylin International,... Dự án nằm ở mặt tiền đường Âu Cơ, quận Tân Phú, có vị trí hết sức thuận lợi khi nằm ngay trung tâm hành chính quận Tân Phú. Ngoài ra, Dự án còn nằm gần các công trình phục vụ dân sinh như bệnh viện Đa khoa Tân Phú, chợ Bà Cánh, Co-op Mart Lũy Bán Bích, trung tâm thể thao Phú Thọ,...



Công trình được xây dựng trên khu đất 5.177 m² gồm 3 block hợp khối với 01 tầng hầm và 18 tầng dùng làm căn hộ cao cấp, thương mại, văn phòng, dịch vụ; tích hợp nhiều hạng mục

công trình phục vụ tiện ích như khu vui chơi, hồ bơi, khu tập thể thao đa năng, vườn treo... tạo một môi trường sống đầy đủ tiện nghi cho khách hàng.

Các căn hộ trong dự án được thiết kế có diện tích từ 46-86 m², từ 1-2 phòng ngủ, đáp ứng nhu cầu của các khách hàng là hộ gia đình nhỏ, cần một không gian sống riêng với giá thành vừa phải.

MB Babylon hiện đang được công ty Nhà Hòa Bình mở bán với giá chỉ từ 700 triệu/căn.

MB Babylon nằm ở phân khúc căn hộ trung cấp, có giá thành vừa phải, lại nằm trong nội thành thành phố. Vì vậy, dự án đã thu hút được rất nhiều sự quan tâm của khách hàng.

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

Ban nghiên cứu – Câu lạc bộ bất động sản

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.

Clb REC - Đại học Kinh Tế TP.HCM