

Trường đại học Kinh Tế thành phố Hồ Chí Minh  
Khoa Kinh Tế Phát Triển  
Câu lạc bộ bất động sản - REC  
Ban nghiên cứu



# Bản tin Bất Động Sản

---

*Ấn bản tháng 11/2012*

*[Pick the date]*

---

# 1) Kinh tế vĩ mô

**CPI giảm một nửa so với tháng 10:** trong tháng 11 năm 2012, CPI tăng 0,47% so với tháng trước và tăng 6,52% so với cùng kỳ năm 2011. Tính đến thời điểm hiện tại, CPI tăng thấp hơn năm trước và thấp hơn cả mục tiêu mà Chính phủ đặt ra cho cả năm (8%). Việc CPI sụt giảm là do sự sụt giảm của tổng cầu, cả đầu tư, sản xuất và tiêu dùng. Đây là hệ quả của suy thoái kinh tế và rất đáng lo ngại trong bối cảnh hiện nay.



Nguồn: GSO

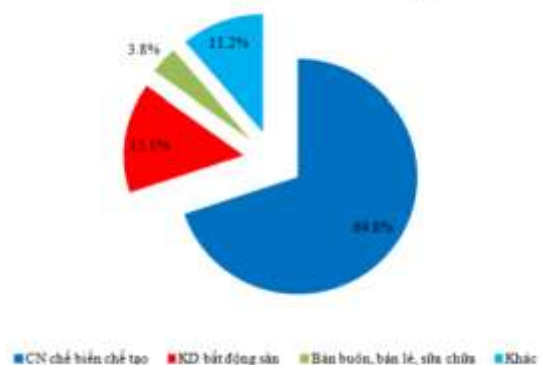
**Tiếp tục xuất siêu:** trong tháng 11, kim ngạch xuất khẩu cả nước đạt 10,2 tỷ USD, giảm nhẹ so với tháng trước.

Lũy kế 11 tháng, xuất khẩu cả nước đạt hơn 104 tỷ USD, tăng 18,4% so với cùng kỳ năm 2011. Tổng kim ngạch nhập khẩu 11 tháng đạt gần 103,98 tỷ USD, tăng 6,8% so với cùng kỳ năm trước. Kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước tăng 12,2% so với cùng kỳ năm 2011.

Tuy nhiên, khu vực có vốn đầu tư nước ngoài vẫn tiếp tục dẫn dắt về tăng trưởng xuất nhập khẩu và thặng dư thương mại trong khi khối doanh nghiệp trong nước vẫn đang loay hoay trong tình trạng khó khăn.

**FDI:** trong tháng 11, tổng số vốn FDI thực hiện đạt 900 triệu USD, xấp xỉ con số cùng kỳ 2011 (giảm 5%). Tuy nhiên, vốn đăng ký đạt gần 1,7 tỷ USD, tăng 8% so với tháng 11/2011, trong đó chủ yếu là vốn đăng ký tăng thêm.

**Cơ cấu FDI 11 tháng 2012 theo ngành**



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

Trong bối cảnh nền kinh tế đang phải đối mặt với nhiều thách thức, nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng giảm sút và có xu hướng rút ra khỏi các thị trường mới nổi, trong đó có cả Việt Nam.

## 2) Tin tức nổi bật

**Bán tháo chung cư Đại Thanh suất ngoại giao:** Một số căn hộ 2 phòng ngủ tại chung cư Đại Thanh có gắn mác "suất ngoại giao" đang được rao bán với giá 10 triệu đồng một m<sup>2</sup>. Nhiều chủ nhà sau khi rao bán nhưng ế ẩm đã chấp nhận hạ giá. Hiện mỗi m<sup>2</sup> các căn 2 phòng ngủ tại dự án này được rao giá từ 10 đến 12 triệu đồng, trong khi chủ đầu tư đang bán ra là 12,5 đến 13 triệu đồng.

**Chủ dự án BĐS tại TP HCM liên kết giải quyết hàng tồn kho:** Khó khăn về tài chính đã khiến nhiều chủ đầu tư không còn đủ sức hoàn thiện dự án, kéo theo nhiều dự án phải ngưng trệ. Nhưng sau những thương vụ hợp tác của các chủ đầu tư thời gian gần đây, nhiều dự án BĐS đã có cơ hội phục hồi.



Theo một đại diện Hiệp hội BĐS thành phố, hiện trạng doanh nghiệp BĐS bắt tay hợp tác đầu tư các dự án dở dang là tín hiệu tốt với thị trường trong việc giải quyết hàng tồn kho và tạo tính thanh khoản.

**HUD mắc nhiều sai phạm ở dự án hồ Linh Đàm:** Thanh tra TP.Hà Nội vừa có kết luận về việc thanh tra tại Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD). Theo đó, trong dự án xây dựng khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm (H.Thanh Trì, Hà Nội), HUD đã không lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm, không xin phép xây dựng với một số dự án triển khai năm 1997, 2006 và 2007; xây dựng sai quy hoạch về tầng cao, mật độ, chỉ tiêu sử dụng đất, chưa nghiêm túc nộp phí xây dựng các công trình.

Thanh tra thành phố đã có quyết định thu hồi số phí xây dựng này. HUD đã phải nộp số tiền này vào tài khoản tạm giữ chờ xử lý của thanh tra thành phố.

Sau vi phạm này, thanh tra kiến nghị UBND TP.Hà Nội yêu cầu HUD tổ chức rút kinh nghiệm và khắc phục các sai phạm đã nêu đồng thời đôn đốc, nhắc nhở chủ đầu tư thứ cấp khẩn trương nộp tiền theo quyết định thu hồi của UBND TP.Hà Nội.



**VinaCapital rao bán 50% cổ phần khách sạn Metropole Hà Nội:** Quỹ Vietnam Opportunity (hiện niêm yết tại thị trường London) của VinaCapital đã ủy quyền cho công ty môi giới bất động sản Jones Lang LaSalle, rao bán cổ phần 50% trong Metropole Hà Nội. Đây là khách sạn có từ thời Pháp thuộc, có 365 phòng. 50% cổ phần còn lại trong Metropole Hà Nội hiện do Tổng công ty Du lịch Hà Nội (Hanoitourist) - đơn vị trực thuộc UBND thành phố Hà Nội - nắm giữ.

**Bất động sản tiếp tục hạ giá mạnh:** So với trước đây, để trốn thuế, các chủ đầu tư đã ghi giá bán trong hợp đồng rất thấp so với giá bán thực tế thì hiện nay, nhiều dự án địa ốc đã giảm sát giá gốc hợp đồng. Các chung cư đang chào bán tại Hà Nội cũng có mức giảm giá cao. Giá thuê văn phòng cũng tiếp tục giảm ước tính khoảng 3% trong năm 2013 và chỉ phục hồi nhẹ từ năm 2014, dựa theo dự báo của Savills Việt Nam

**Ngân hàng dụ khách mua nhà cuối năm:** Nhiều ngân hàng dồn dập tung ra các gói cho vay hàng nghìn tỷ đồng, áp dụng lãi suất thấp tới 12% mỗi năm, đẩy nhanh tốc độ xét duyệt... ngân hàng kỳ vọng thu hút khách vay mua và sửa chữa nhà dịp cuối năm.

**Gỡ "tồn kho, nợ xấu" cho thị trường bất động sản:**

Hàng tồn kho nhiều, nợ xấu cao, cung chưa đáp ứng nhu cầu, các phân khúc căn hộ đều có giá trị và tiềm năng như nhau... Đó là nhận định của các chuyên gia và doanh nghiệp về thị trường bất động sản ở buổi tọa đàm “Cơ hội nào cho thị trường bất động sản” tổ chức sáng 21.11 tại TP.HCM. Buổi tọa đàm này là dịp tìm kiếm những giải pháp đề xuất Chính phủ có những chính sách để tăng thanh khoản, phát triển thị trường, giúp các nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân có nhu cầu mua nhà... nhận diện cơ hội, triển vọng của thị trường.



### 3) Nhận định về thị trường

**Địa ốc sắp bước vào chu kỳ mới???**

Ngày 21/11, tại buổi tọa đàm “Cơ hội nào cho thị trường bất động sản”, chuyên gia kinh tế - ông Đinh Thế Hiển cho biết dù các con số thống kê cho thấy tình hình rất xấu nhưng ông vẫn tỏ ra lạc quan về sự trở lại của thị trường bất động sản. "Với động lực là giá nhà đang đi xuống, tỷ giá USD ổn định, lãi suất hạ nhiệt đồng thời Chính phủ đang có động thái cân nhắc các gói hỗ trợ, thị trường địa ốc có thể sẽ đi vào chu kỳ mới trong năm 2013-2014", ông Hiển dự báo.

Trong khi đó, Chuyên gia đầu tư Trần Lê Khánh không chắc chắn một xu hướng nào. Ông Khánh đưa ra ba kịch bản để dự báo thị trường nhà đất trong tương lai. Kịch bản thứ nhất là nếu nền kinh tế phục hồi chậm thì giá sẽ giảm thêm 10-15%, trong điều kiện nguồn cung mới hạn chế, hàng tồn kho sẽ tiêu thụ trong 3 năm. Kịch bản thứ hai là nếu nền kinh tế đi ngang, giá sẽ giảm rất nhẹ và nguồn cung mới cũng rất ít. Kịch bản thứ ba là nếu nền kinh tế tăng mạnh giá sẽ tăng mạnh và nguồn cung cũng sẽ tăng theo.



Trái ngược với góc nhìn của các chuyên gia, doanh nghiệp bất động sản tỏ ra dè dặt hơn. Chủ tịch C.T Group, Trần Kim Chung có cái nhìn thận trọng hơn các chuyên gia nghiên cứu. Theo ông Chung, có rất nhiều yếu tố vĩ mô ảnh hưởng đến thị trường bất động sản và nền kinh tế. Vì vậy, với tình hình hiện nay khó ai nói tình hình thời gian tới sẽ như thế nào.

Tổng giám đốc Công ty cổ phần phát triển nhà Hoàng Anh (HAGL Land), Lê Hùng cũng cho rằng: "Lúc này dò đoán ngày phục hồi của thị trường địa ốc là quá lạc quan. Tôi nhận thấy năm 2013 vẫn chưa có yếu tố nào là động lực kéo bất động sản phục hồi. Thị trường vẫn còn khó dài dài".

### **Đề nghị mở rộng đối tượng được mua, điều kiện được mua nhà cho người thu nhập thấp**

Trong tháng 11 vừa qua, Sở Xây dựng vừa đề nghị mở rộng đối tượng được mua cũng như mở rộng điều kiện được mua cho cả những người có diện tích nhà ở trung bình 10m<sup>2</sup>/người.

Ngoài đề nghị mở rộng đối tượng và điều kiện được mua, Sở Xây dựng còn yêu cầu rút ngắn thời gian được phép chuyển nhượng: từ 10 năm xuống còn 5 năm.



Phó Giám đốc Sở Xây dựng Nguyễn Quốc Tuấn cho biết, nhu cầu về nhà cho người thu nhập thấp của thành phố, kể cả trước mắt và lâu dài vẫn rất lớn và nếu chính sách đối với quỹ nhà này rộng mở hơn, hấp dẫn hơn với nhà đầu tư, đây sẽ là quỹ nhà đáp ứng nguyện vọng của đông đảo người dân.

## **4) Chính sách chính phủ**

### **Dự luật Đất đai sửa đổi: bỏ việc bắt buộc thực hiện công chứng giấy tờ.**

Sau Dự Luật Đất đai (sửa đổi) của Quốc hội, một số phản hồi được đưa ra, trong đó nổi bật nhất là phản hồi liên quan đến quy định: "Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, được thực hiện theo nhu cầu của các bên..." (khoản 2, Điều 151) được cho là để thực hiện chủ trương cải cách thủ tục hành chính, song lại gây ra những quan ngại về sự an toàn cho các giao dịch nhà đất.

Đa phần ý kiến cho rằng, trong điều kiện hiện nay, ý thức chấp hành pháp luật của đa số người dân còn thấp, hệ thống pháp luật chưa hoàn chỉnh, hiệu lực chưa cao,... thì những hợp

đồng, giao dịch liên quan đến bất động sản không thể "thả rông" cho các bên tự ý quyết định mà cần được quản lý hết sức chặt chẽ.

- ➔ Như vậy dự luật Đất đai tuy đã sửa đổi nhưng xem ra vẫn còn nhiều chỗ cần phải sửa đổi hơn nữa. Hy vọng rằng khi Luật Đất đai mới thực sự ban hành sẽ không còn những điểm bất cập và sẽ tạo ra một môi trường hoạt động tốt hơn cho thị trường bất động sản.

### **Lại tiếp tục đề xuất các giải pháp phá băng thị trường bất động sản**

Tại phiên trả lời chất vấn trước Quốc hội khóa XIII vừa qua sau hàng loạt câu hỏi của các vị đại biểu về giải pháp “phá băng” thị trường bất động sản... Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng đã đề xuất cơ chế giải cứu bất động sản (BDS).

Theo ông, việc khắc phục thị trường bất động sản cần có một giải pháp đồng bộ, tổng thể trách nhiệm của các bộ, ngành cùng quan tâm tháo gỡ và nhất là vai trò của các địa phương. Đồng thời việc tháo gỡ cũng phải thực hiện từng bước một.

“Với sự quyết tâm rất cao cùng các giải pháp trên được tiến hành đồng bộ chắc chắn thị trường BDS sẽ ấm lên cùng với sự phục hồi của nền kinh tế”, Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng, nhấn mạnh.

- ➔ Tuy nhiên, những giải pháp được đưa ra nhìn chung phần lớn cũng giống như những giải pháp đã được đưa ra trước đó mà không phát huy được hiệu quả. Có lẽ các cơ quan chức năng cần xem lại nguyên nhân thất bại của những giải pháp trước và khắc phục chúng hơn là đưa ra thêm một loạt các giải pháp khác mà kết quả của chúng chắc cũng không khác gì mấy so với trước.

### **Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến đóng góp về những khúc mắc, khó khăn trong hoạt động của mô hình ban quản trị chung cư.**

Có nhiều luồng ý kiến đóng góp khác nhau nhưng nhìn chung, đa phần các nhà đầu tư cho rằng chất lượng quản lý chung cư phụ thuộc vào cách quản lý, sự đồng thuận của người dân, không phải là vấn đề về tiền và cách gọi tên. Ngoài ra, người mua nhà cũng cần phải đọc kỹ hợp đồng, phân rõ trách nhiệm của mỗi bên, đảm bảo yếu tố đúng pháp luật và hài hòa lợi ích thì việc quản lý chung cư không có gì khó.

Cũng có ý kiến cho rằng để giảm thiểu những tranh chấp giữa chủ đầu tư và cư dân, cần phân định rõ tài sản riêng, chung và minh bạch thu chi để từ đó đưa ra mức phí quản lý hợp lý.

Việc quản lý tốt chung cư cũng là một cách thu hút khách hàng tiềm năng sau này cho các nhà đầu tư vì vậy thiết nghĩ các nhà đầu tư cũng nên chú trọng đến khâu “hậu mãi” này.



## **Ban hành Nghị quyết Hội nghị VI Ban Chấp hành Trung ương Đảng (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai.**

Nghị quyết lần này đưa ra tình hình chính sách, pháp luật cũng như công tác quản lý hiện nay, những kết quả tích cực cũng như những mặt hạn chế. Từ đó đưa ra những định hướng đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

Hy vọng nghị quyết này, kết hợp với các giải pháp cải thiện tình hình thị trường bất động sản của Bộ xây dựng sẽ giúp thị trường mau chóng phục hồi trở lại.

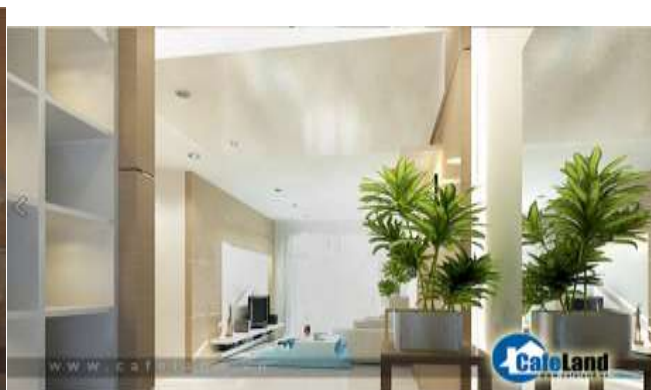
## **5) Dự án tiêu biểu:**

### **THIÊN LỘC TOWER**

Nằm trên mặt tiền đường Phạm Văn Chiêu thuộc phường 14, quận Gò Vấp, Cao ốc Thiên Lộc được xây dựng trên khu đất có diện tích 6.800m<sup>2</sup>. Với 03 block căn hộ có chiều cao từ 15 -18 tầng, cao ốc Thiên Lộc bao gồm 314 căn hộ có diện tích từ 68 đến 112m<sup>2</sup>. Trong đó, mỗi căn hộ có từ 2- 3 phòng ngủ.



Các tiện ích đồng bộ phục vụ sinh hoạt hàng ngày cho toàn bộ cư dân tòa nhà như: có khu thương mại gần 2500m<sup>2</sup>, nhà trẻ, phòng y tế, hồ bơi, phòng tập thể dục, khu sinh hoạt cộng đồng, cùng với hơn 4000m<sup>2</sup> công viên và giao thông tạo nên tiện ích hiếm có ở một dự án cao ốc nội thành. Cơ sở vật chất của khu chung cư khá tốt, cách bố trí, sắp xếp các phòng ốc: phòng khách, phòng ngủ, nhà bếp...v.v với không gian nội thất mang phong cách hiện đại của Singapore.



Hiện nay, căn hộ Thiên Lộc Tower đang được rao bán trên thị trường với mức giá khoảng 14 triệu đồng/m<sup>2</sup>, phù hợp với các gia đình có thu nhập trung bình. Phương thức thanh toán được chia làm 8 đợt theo tiến độ thực của công trình. Đồng thời, khách hàng có được sự hỗ trợ lên đến 70% từ Vietinbank. Dự án dự kiến sẽ bàn giao căn hộ vào quý I/2013.

Tuy nhiên, dự án nằm ở khu vực khá đông dân cư, vì vậy, giao thông vào những giờ cao điểm khá khó khăn. Đồng thời, vị trí của dự án khá xa trung tâm thành phố, không hưởng được nhiều tiện ích tại đây. Vì vậy, người mua căn hộ cũng cần lưu ý khi mua căn hộ tại đây.