

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

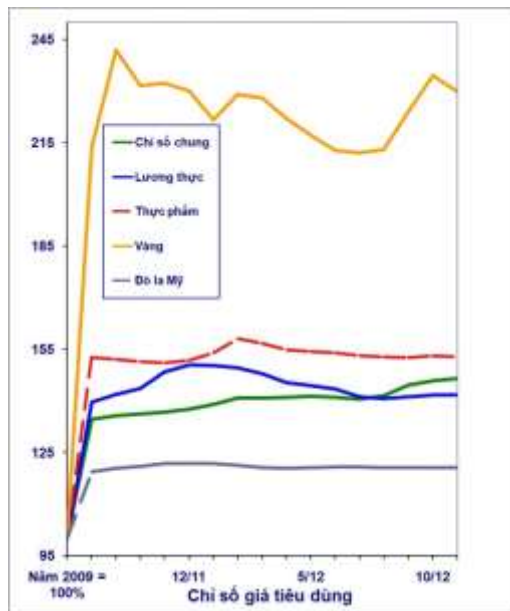


Bản tin bất động sản
tháng 12/2012

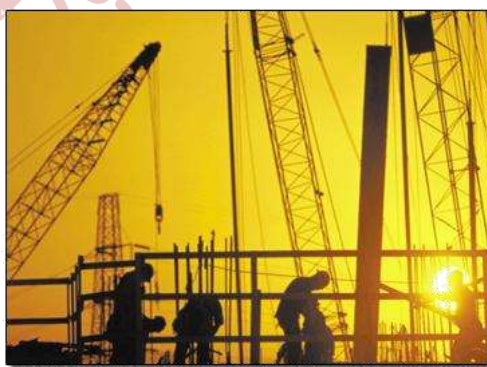
I. TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ

- Theo công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2012 chỉ tăng 0,27% so với tháng trước. Tính chung cả năm 2012 so với 2011, CPI chỉ tăng 9,21%.

Nhìn chung cả năm 2012, chỉ số CPI không biến động nhiều. Do lạm phát tăng, sức mua của người tiêu dùng giảm, dẫn đến việc giảm giá sản phẩm. Ngoài ra, việc CPI tăng chậm lại cũng là do các hoạt động của Thủ tướng chính phủ nhằm tăng cường công tác quản lý, điều hành và bình ổn giá. Tuy nhiên thực tế thì giá cả sản phẩm – đặc biệt là lương thực thực phẩm, hàng tiêu dùng, vẫn tiếp tục tăng trong năm qua.



- **Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2012 ước tính tăng 5,03% so với năm 2011.** Mức tăng trưởng này thấp hơn so với mức tăng trưởng 5,89% của năm 2011. Tuy nhiên, trong bối cảnh kinh tế thế giới gặp khó khăn, cả nước tập trung thực hiện mục tiêu ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thì mức tăng như vậy có thể cho là hợp lý.
- **Hoạt động xây dựng:** Giá trị sản xuất xây dựng năm 2012 theo giá hiện hành ước tính đạt 720,2 nghìn tỷ đồng, chỉ tăng 2,1% so với năm 2011. Trong đó công trình nhà ở đạt 269,8 nghìn tỷ đồng, công trình nhà không ở đạt 111,9 nghìn tỷ đồng. Một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến giá trị sản xuất xây dựng năm 2012 tăng thấp là do: chính sách thắt chặt đầu tư công của Chính phủ, các doanh nghiệp gặp khó khăn trong tiếp cận vốn vay ngân hàng, thị trường bất động sản khá trầm lắng, nhiều dự án phải dừng thi công hoặc giãn tiến độ.



- **Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 15/12/2012 đạt 13 tỷ USD, bằng 84,7% cùng kỳ năm trước.** Trong đó, ngành kinh doanh bất động sản vẫn đứng thứ hai về lượng đầu tư của nước ngoài với 1,8 tỷ USD được đầu tư. Như vậy, bất động sản mặc dù đang trong giai đoạn trầm lắng nhưng vẫn còn đủ sức thu hút đầu tư nước ngoài.

II. THỊ TRƯỜNG BĐS

Địa ốc đua nhau xả hàng cuối năm: Cuối quý IV/2012, nhiều chủ đầu tư tăng tốc bung hàng đủ mọi phân khúc dù địa ốc vẫn trầm lắng. Điển hình là công ty C.T Phương Nam mở bán 2 sản phẩm phức hợp cao cấp Léman C.T Plaza. Khách mua nhà được giảm 5% tổng giá trị thanh toán và tặng 150 triệu đồng. Ngoài ra còn có dự án Giai Việt (quận 8) của công ty Cuộc Cường Gia Lai được chào bán với giá sốc, chỉ 15,1 triệu đồng mỗi m², giảm khoảng 30% so với giá gốc. Cũng trong thời gian vừa qua, các dự án thuộc các tỉnh giáp ranh thành phố cũng tung hàng giá rẻ kèm theo nhiều gói khuyến mãi thu hút khách hàng. Ngày 8/12, tại Đồng Nai, công ty Địa Ốc Kim Oanh công bố dự án Ngọc Bích Residence ở huyện Trảng Bom với gói khuyến mãi chỉ đóng 79 triệu đồng để ký hợp đồng mua nền đất và rút thăm trúng thưởng xe gắn máy.



Nhìn chung, nguyên nhân dẫn đến đợt bung hàng cuối năm này là do giới kinh doanh kỳ vọng lãi suất sắp được điều chỉnh sẽ tác động tích cực đến thị trường trong 3-6 tháng tới. Tuy nhiên, với mức lãi suất hiện nay thì dù có được điều chỉnh thì lãi suất vẫn sẽ ở mức cao so với ngành địa ốc. Cộng với việc trong giai đoạn địa ốc vẫn không mấy sang sủa thì việc lãi suất hạ có thể sẽ không tác động nhiều đến thị trường như mong đợi.

Đề xuất nhằm phá băng bất động sản: hiệp hội các nhà đầu tư tài chính Việt Nam (VAFI) đã gửi văn bản lên Thủ tướng đề xuất hàng loạt giải pháp cứu thị trường bất động sản. Cụ thể, người mua nhà trị giá dưới 2 tỷ đồng mỗi căn được vay với lãi suất ưu đãi là 7% mỗi năm, Nhà nước sẽ dành 8.000 tỷ đồng để cấp bù lãi suất 3-5%. Khi giải pháp được thực hiện, thị trường sẽ giải phóng hàng tồn kho, vật liệu xây dựng. Ngành dịch vụ tài chính và nhà nước sẽ thu được nhiều khoản thuế gia tăng.

Giải pháp thứ hai là cần xây dựng Quỹ nhà tái định cư giá rẻ và chất lượng cho giai đoạn 2013 – 2020 và Ngân hàng Nhà nước nên hạ lãi suất tiền gửi ngoại tệ xuống mức 1%, đồng thời áp VAT cho hoạt động mua vàng miếng và vàng trang sức ở mức 10% trên giá trị mua. Sau khi áp dụng giải pháp này, lãi suất cho vay sẽ dễ dàng được hạ xuống, giúp nhanh chóng phá băng thị trường bất động sản, hỗ trợ tiến trình xử lý nhanh nợ xấu và nhanh chóng phục hồi nền kinh tế.

Bên cạnh đó, VAFI đề xuất hình thành các “đội cứu hỏa” từ Trung ương đến địa phương để nhanh chóng cứu thị trường bất động sản. Các địa phương cần nắm chắc tình hình từng dự án bất động sản, xác định thứ tự ưu tiên giải quyết về các nhu cầu như chuyển đổi công năng, thay đổi thiết kế, thay đổi diện tích căn hộ, cấp sổ đỏ,...



Ngoài VAFI, các tổ chức khác cũng đưa ra các giải pháp khác nhau. Trong khi Hiệp hội bất động sản Việt Nam đề xuất cải thiện niềm tin của mọi đối tượng vào thị trường bất động sản; Bộ Xây dựng lại hướng đến việc giảm VAT đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở.

Lại thêm nhiều giải pháp được đưa ra nhằm cứu thị trường bất động sản. Tuy nhiên, gói giải pháp này của VAFI có thể xem là khá thiết thực trong bối cảnh thị trường hiện nay. Mặc dù vậy, cũng không nên quá kỳ vọng vào các giải pháp được đưa ra. Bởi vì, để thị trường bất động sản khởi sắc thì cần có một khoảng thời gian lớn, không thể hy vọng trong một thời gian ngắn sẽ có những chuyển biến lớn.

Bất động sản có thể giảm thêm 30-50%: Tiến sĩ Phạm Đỗ Chí cho rằng, nếu tình hình khả quan thì giá địa ốc sẽ giảm 30% nữa. Để thị trường được “hạ cánh an toàn”, Chính phủ phải áp dụng những chính sách thích hợp kéo dài 3-5 năm nhằm ổn định kinh tế vĩ mô, tăng trưởng kinh tế, hạ lãi suất,... và bất động sản phải chấp nhận giảm giá nhà đất thêm 30% để giải quyết hàng tồn kho. Nếu những điều kiện này không được thực hiện, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục gặp khó khăn chồng chất vào giá bất động sản có thể giảm xuống 50%. Như vậy có thể thấy rằng trong thời gian tới, dù trong bất kỳ kịch bản nào thì giá bất động sản sẽ tiếp tục giảm xuống.

Phó Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý đất đai Đào Trung Chính nhận xét: “Tôi cho rằng, giải pháp này cũng quan trọng. Tuy nhiên, mọi đề xuất cần phải tính toán, có thể là hợp lý nhưng chỉ phù hợp trong một thời hạn nhất định. Giải pháp khẩn thiết cần làm ngay trước mắt là giúp các doanh nghiệp bán được hàng. Còn giảm lãi suất phải có độ trễ mới tác dụng vào thị trường. Bất động sản tồn đọng còn lớn thì các biện pháp khẩn thiết đưa ra phải làm sao để chủ đầu tư bán được hàng...”



Như vậy, các doanh nghiệp nên xem xét việc chủ động hạ giá, đẩy hàng tồn kho, không nên tiếp tục trông chờ vào các giải pháp, các gói cứu trợ từ chính phủ. Có như thế, thị trường mới có thể mau chóng thoát khỏi tình trạng như hiện nay.

Sẽ có nhiều dự án nhà ở dưới 10 triệu đồng/m²: GS.TSKH Đặng Hùng Võ – Nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên – Môi trường cho biết sẽ có nhiều dự án bất động sản giá dưới 10 triệu đồng/m². Ông Võ cho biết thêm hiện nhiều nhà đầu tư đồng thuận giảm giá bất động sản. Nhiều chủ đầu tư còn hứa giảm giá xuống dưới 10 triệu đồng/m².

III. CÁC CHÍNH SÁCH

Năm 2012 vừa trôi qua kèm theo đó là một khoảng thời gian tạm trầm lắng trước những chính sách mà chính phủ và nhà nước đã đưa ra. Những khoảng thời gian cuối năm 2012, chính phủ và nhà nước không ngừng đưa ra những chính sách mới để kích thích bất động sản phục hồi:

- Đầu tháng 12 vừa qua, UBND TP.HCM vừa ban hành Quy định về việc xây dựng và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên địa bàn tại quyết định 51/2012/QĐ-UBND. Theo đó, UBND thành phố quy định một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên địa bàn TP.HCM làm cơ sở để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham khảo, sử dụng vào việc quản lý, phát triển thị trường bất động sản TP.HCM.



- Bộ Xây dựng công bố Dự thảo Nghị định về Phát triển - Quản lý Nhà ở xã hội nhằm lấy ý kiến nhân dân.
 - Dự thảo xác định dành 20% quỹ đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội. Dự án phát triển nhà ở xã hội sẽ được nhà nước hỗ trợ, ưu đãi về nhiều mặt. đề xuất thí điểm xây nhà ở xã hội 25 - 90 m²/căn.
 - Các đối tượng gặp khó khăn về chỗ ở nhưng không đủ khả năng thanh toán theo cơ chế thị trường được mua, thuê, thuê mua nhà ở. Bên cạnh đó, dự thảo nêu rõ việc Không chuyển nhượng nhà ở xã hội trong tối thiểu 5 năm.
- Sáng 18/12 vừa qua, Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng dẫn đầu Đoàn Công tác của Chính phủ làm việc với Lãnh đạo TP. Hồ Chí Minh về giải pháp tháo gỡ khó khăn đối với thị trường bất động sản và xử lý nợ xấu.

Trong buổi làm việc, phó chủ tịch UBND TP.HCM Nguyễn Hữu Tín đã chỉ ra những khó khăn mà thị trường bất động sản thành phố đang gặp phải. Trên cơ sở đó, thành phố đã có những kiến nghị nhằm tháo gỡ những khó khăn này. Các đề xuất đưa ra tập trung vào các nhóm giải pháp về

giảm lãi suất cho vay; xử lý nợ xấu và cơ cấu lại nợ; giảm, giãn, gia hạn thuế và cần ưu tiên cho vay mua nhà, hỗ trợ doanh nghiệp nhằm giảm giá bán nhà ở.

Phát biểu kết luận buổi làm việc, Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng cho biết, sau cuộc làm việc với TP HCM và Hà Nội, Chính phủ sẽ thảo luận nội dung này trong phiên họp Chính phủ thường kỳ và sẽ ban hành một nghị quyết chuyên đề của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản.

- Tại buổi họp báo chiều ngày 27/12, bà Nguyễn Thị Hồng, Vụ trưởng Vụ chính sách tiền tệ, Ngân hàng Nhà nước cho biết: trong năm 2013, Ngân hàng Nhà nước sẽ không kiểm soát tỷ trọng cho vay với lĩnh vực không khuyến khích. Trước đó, từ đầu năm nay, ngày 13/2/2012, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Chỉ thị 01, quy định tỷ trọng tín dụng phi sản xuất gồm cho vay chứng khoán, bất động sản, tiêu dùng bị kiểm soát tối đa ở 16% tổng dư nợ của tổ chức tín dụng. Chính sách này được thực thi với hi vọng các luồng vốn dài hạn của doanh nghiệp sẽ không bị tắt nghẽn như trước.



Bà Nguyễn Thị Hồng – Vụ trưởng Vụ chính sách tiền tệ

IV. THÔNG TIN DỰ ÁN

The Era Lạc Long Quân

Dự án tọa lạc tại ngay ngã tư Lạc Long Quân - Âu Cơ, thuộc phường 9, quận Tân Bình, Tp.HCM, The Era Lạc Long Quân có vị trí thuận lợi khi là điểm giao giữa 3 quận: Tân Bình – Quận 10 và Quận 11. Từ đó dễ dàng di chuyển đến các quận trung tâm như: Quận 1, Quận 3, Quận 5.

Quy mô dự án:

- Được xây dựng trên khu đất có diện tích 6.713,9m², The Era Lạc Long Quân gồm 2 block cao 17 tầng và 2 tầng hầm với 490 căn hộ có diện tích từ 57,65m² - 89,01m². Các căn hộ 2 phòng ngủ, 2 toilet, có ban công và phòng giặt phơi riêng.
- Ngoài những tiện ích bên trong như tầng hầm giữ xe, siêu thị, nhà trẻ tại tầng trệt thì xung quanh The Era Lạc Long Quân còn có đầy đủ tất cả các tiện ích cần thiết cho cuộc sống như: Công viên văn hoá Đầm Sen, Trung tâm TDTT Phú Thọ, Bệnh viện Trung Vương,...
- The Era Lạc Long Quân do Tổng Công ty Cổ phần Đền bù Giải tỏa – thành viên của Công ty Cổ phần Đức Khải làm chủ đầu tư. Hiện các căn hộ The Era Lạc Long Quân đang được chào bán ra thị trường với mức giá từ 15,4 - 17,6 triệu đồng/m². với tổng vốn đầu tư 499 tỷ dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2013.



Nhận định về dự án:

- Khu căn hộ có vị trí giao thông thuận lợi, thuận tiện việc đi lại.
- Các tiện ích phong phú bao gồm: tầng hầm rộng lớn, siêu thị, nhà trẻ tầng trệt, công viên,....
- Diện tích căn hộ trung bình với mức giá hợp lí phù hợp với người có thu nhập trung bình và thấp.
- Nằm tại khu vực có mật độ dân cư đông đúc, gây khó khăn trong việc di chuyển.
- Ngoài ra, dự án còn nằm khá xa trung tâm thành phố

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.