

Tác động của chính sách vĩ mô 9 tháng đầu năm lên giá căn hộ Quý IV/2012

TS. HAY SINH

Đại học Kinh tế TP.HCM

Thị trường bất động sản 9 tháng đầu năm 2012 vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi rõ rệt mặc dù Chính phủ đã thực hiện một số giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường. Các giải pháp này được đánh giá có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến TT BĐS và giá căn hộ trong thời gian tới. Căn cứ vào các chính sách vĩ mô đã thực hiện và tình hình thị trường căn hộ ba quý đầu năm, nghiên cứu sẽ tiến hành phân tích, nhận xét TT BĐS, từ đó làm cơ sở để nhận định xu hướng giá căn hộ quý IV/2012.

Từ khóa: Chính sách vĩ mô, bất động sản, thị trường bất động sản, căn hộ.

1. Đặt vấn đề

Nếu như khủng hoảng tài chính thế giới và suy giảm kinh tế toàn cầu được bắt nguồn từ việc cho vay dưới chuẩn đối với TT BĐS tại Mỹ từ năm 2007, 2008, thì trước đó, VN cũng chứng kiến quá trình xây dựng mạnh mẽ các tòa nhà văn phòng cho thuê, các căn hộ, căn hộ dịch vụ cao cấp,... Vào cuối năm 2007, TT BĐS VN được các chuyên gia đánh giá phát triển khá nóng, bất bình thường, có tính chất “bong bóng” và đến năm 2008, khi lạm phát liên tục tăng cao, NHNN thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm kiềm chế lạm phát, đẩy mức lãi suất huy động và cho vay tăng nhanh đã khiến cho TT BĐS suy thoái nặng nề. Một thời gian ngắn sau, khi Chính phủ thực hiện gói kích cầu lớn cho nền kinh tế (năm 2009) thì TT BĐS có chiều hướng phục hồi cho đến năm 2010. Và đầu năm 2011, khi lạm phát bắt đầu có dấu hiệu quay

trở lại, Chính phủ đã tiến hành thực hiện 6 nhóm giải pháp trong đó có thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ nhằm đảm bảo 3 mục tiêu được đề ra trong Nghị quyết 11 đã đẩy lãi suất cho vay trên dưới 25% (kéo dài từ khoảng giữa năm 2011 đến đầu năm 2012) dẫn đến TT BĐS ảm đạm, thanh khoản kém từ đó cho đến nay.

Từ đó, có thể thấy, bên cạnh các yếu tố chủ quan và khách quan thì chính sách vĩ mô vừa trực tiếp, vừa gián tiếp tác động lên TT BĐS trong thời gian qua. Nghiên cứu sẽ tiến hành phân tích sơ nét tác động của một số chính sách vĩ mô cơ bản lên giá căn hộ quý IV/2012 và chỉ giới hạn ở hai khu vực Hà Nội và TP.HCM.

2. Thông tin thị trường căn hộ

2.1. Khu vực Hà Nội

Quý I/2012

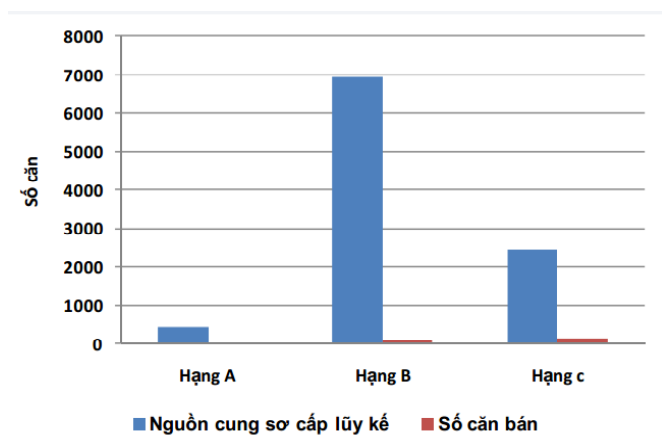
Nguồn cung: Quý này ghi nhận 3 dự án, cung cấp thêm cho thị

trường 580 căn hộ. Tổng nguồn cung sơ cấp từ 34 dự án đang mở bán là 9.800 căn, giảm 4% so với quý trước. Nguồn cung thứ cấp gồm hơn 56.000 căn, tăng 2 điểm % so với quý trước, 53% trong số đó thuộc các quận/huyện phía Tây như Từ Liêm, Hà Đông và Cầu Giấy.

Thị trường sơ cấp: Giá chào bán sơ cấp dao động từ 19 triệu VND đến 64 triệu VND/m². Tỷ lệ hấp thụ của toàn thị trường là 7%, giảm 5 điểm % so với Q4/2011. Hạng A tiếp tục có tỷ lệ bán thấp nhất ở mức 2% và hầu như không biến động so với 3 quý trước đó. Hạng C có tỷ lệ hấp thụ tốt nhất ở mức 11%, giảm -7 điểm %. Hạng B theo sau ở mức 3%, giảm -9 điểm % so với quý trước.

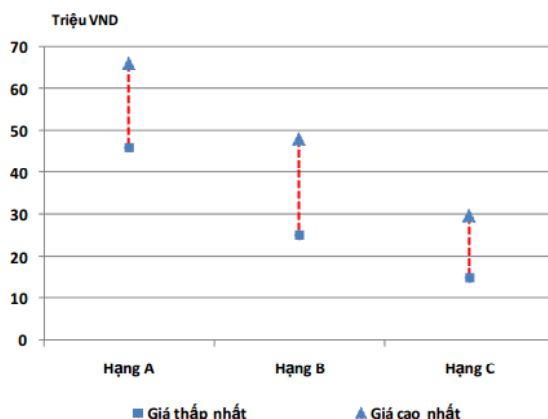
Nguồn cầu: Những căn hộ giá thấp, trung bình là đối tượng giao dịch chính của thị trường. Thị trường thứ cấp được ưa thích hơn sơ cấp do giá thứ cấp trong phân

Hình 1: Hoạt động thị trường Quý I/2012



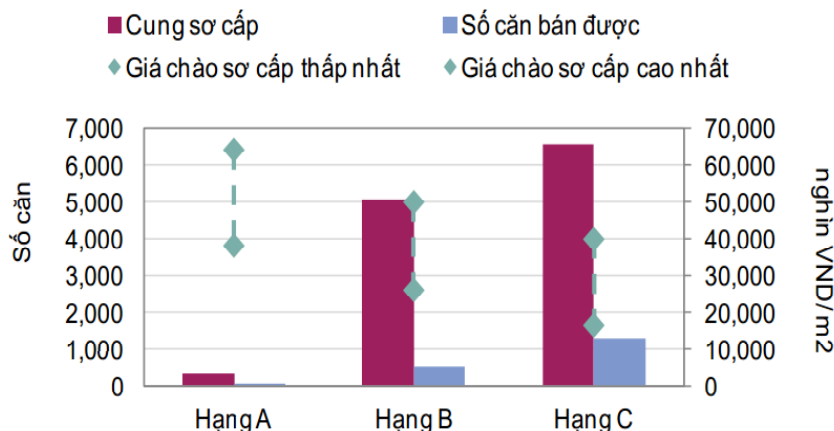
Nguồn: Nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Hình 2: Hoạt động thị trường Quý I/2012



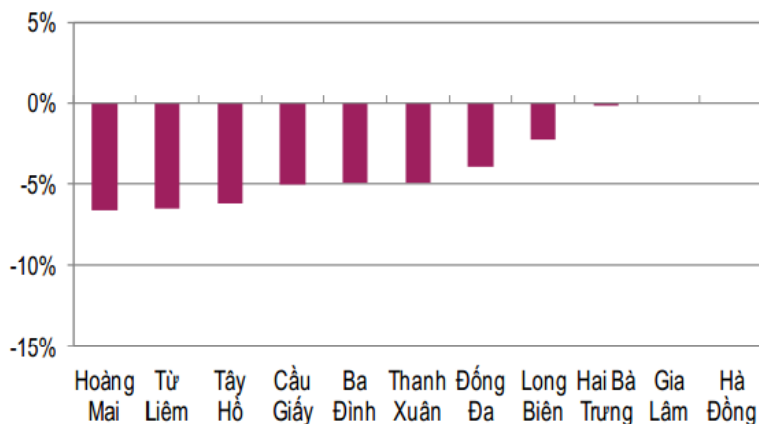
Nguồn: Nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Hình 3: Hoạt động thị trường sơ cấp Quý II/2012



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Hình 4: Thay đổi giá thứ cấp trung bình theo Quý – Quý II/2012



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

lớn các dự án đang triển khai thấp hơn giá sơ cấp. Những dự án đã hoàn thành, sẵn sàng đưa vào sử dụng thường hấp dẫn hơn đối với người có nhu cầu sử dụng.

Quý II/2012

Nguồn cung: 10 dự án gia nhập thị trường trong quý này, cung cấp thêm khoảng 4.200 căn hộ. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt xấp xỉ 12.000 căn, tăng 23% so với quý trước. Cầu Giấy, Từ Liêm và Hà Đông vẫn là nguồn cung chính của thị trường thứ cấp, chiếm 51% thị phần.

Thị trường sơ cấp: Giá chào bán sơ cấp dao động từ 16,5 triệu VND/ m² đến 64 triệu VND/ m². Tỷ lệ hấp thụ trung bình giảm -8 điểm %, đạt 15% do tình hình hoạt động của các dự án hiện tại không tốt.

Thị trường thứ cấp: Giá chào bán thứ cấp trung bình giảm ở hầu hết các quận. Trong đó, Hoàng Mai giảm mạnh nhất với tỷ lệ -7% trong khi các quận khác có mức giảm trung bình từ -4% đến -6% so với quý trước.

Quý III/2012

Nguồn cung : Hai dự án gia nhập thị trường và một dự án mở bán thêm, cung cấp thêm khoảng

800 căn hộ. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 10.900 căn, giảm -9% so với quý trước. Cầu Giấy, Từ Liêm và Hà Đông vẫn là nguồn cung chính của thị trường thứ cấp, chiếm 51% thị phần.

Thị trường sơ cấp: Giá chào bán sơ cấp dao động từ 16 triệu VNĐ/m² đến 68 triệu VNĐ/m². Tỷ lệ hấp thụ trung bình giảm -9 điểm %, đạt 6% do theo truyền thống, tháng 7 âm lịch không phải thời điểm tốt để thực hiện các giao dịch

2.2. Khu vực TP.HCM

Quý I/2012

Nguồn cung: Trong quý này có 2 dự án mới, cung cấp khoảng 300 căn hộ. Tổng nguồn cung sơ cấp giảm khoảng -12% so với quý trước và khoảng -30% so với cùng kỳ năm trước.

Tình hình hoạt động: Không có thay đổi gì đặc biệt trong xu hướng chung của thị trường. Khoảng 900 căn hộ bán được, dẫn đến tỷ lệ hấp thụ 7%, không thay đổi so với quý trước nhưng đã giảm mạnh 12 điểm % so với cùng kỳ năm ngoái.

Quý II/2012

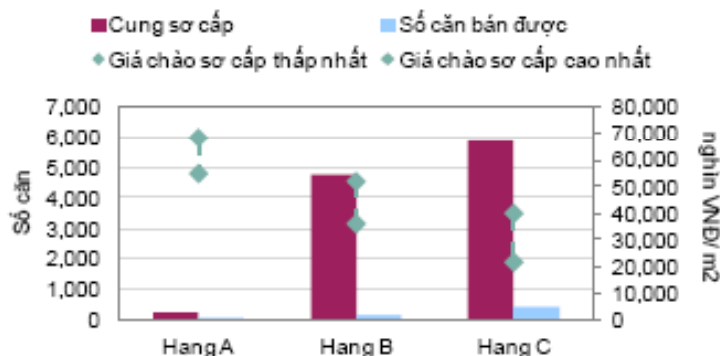
Nguồn cung: Tổng nguồn cung sơ cấp là 13.700 căn, tăng 11% so với quý trước do sự gia nhập của một số dự án hạng C. Một số dự án mới được mở bán trong quý này do chủ đầu tư kỳ vọng thị trường sẽ phục hồi khi lãi suất giảm xuống.

Tình hình hoạt động: Tỷ lệ hấp thụ của toàn thị trường tiếp tục giảm -2 điểm %, từ mức 7% trong Q1/2012 xuống còn 5% trong quý này, với khoảng 750 căn hộ đã bán. Hơn 70% của tổng căn hộ đã bán có mức giá dưới 20.000.000 VNĐ/m², giá trị căn hộ giao động trong khoảng từ 600 triệu đến dưới 1,5 tỷ VNĐ mỗi căn.

Quý III/2012

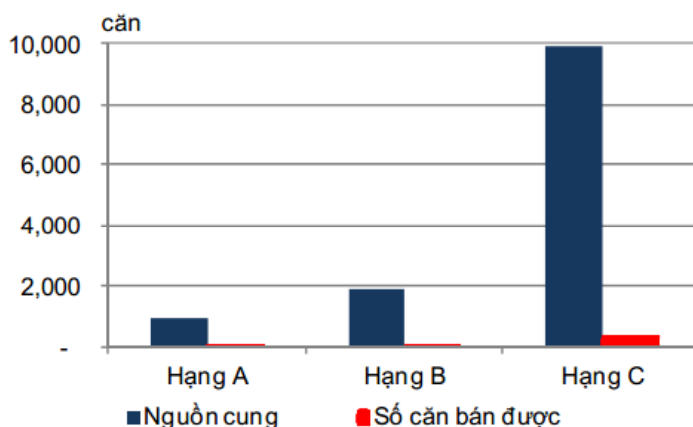
Nguồn cung: Trong quý này,

Hình 5: Hoạt động thị trường sơ cấp Quý III/2012



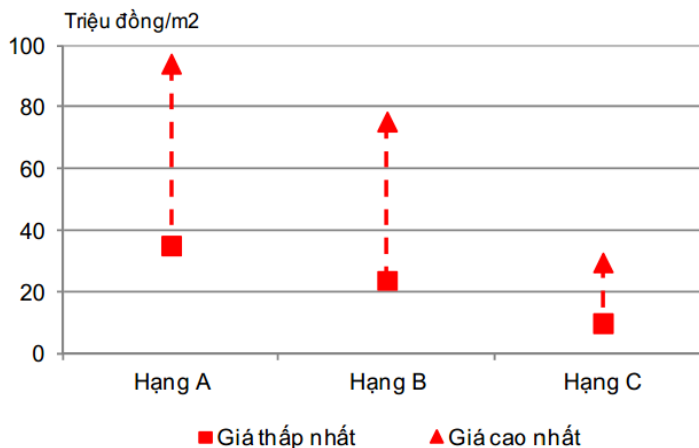
Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Hình 6: Hoạt động thị trường Quý I/2012



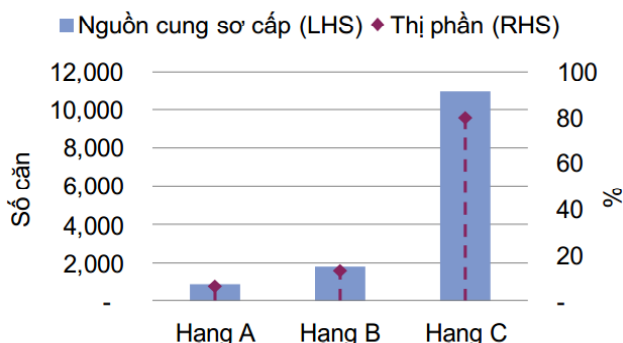
Nguồn: Nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Hình 7: Giá bán căn hộ Quý I/2012



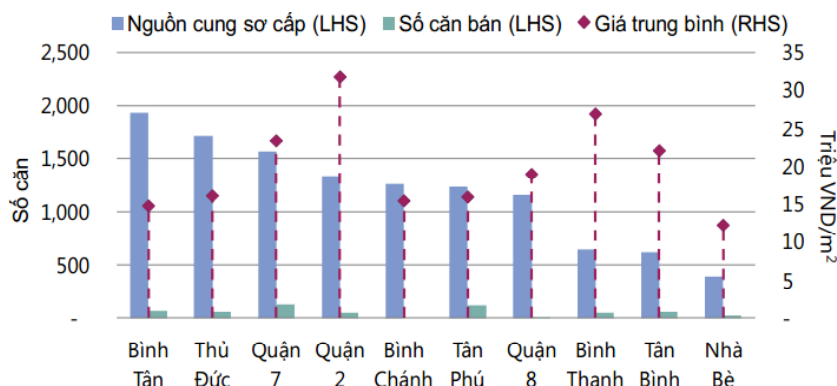
Nguồn: Nghiên cứu của Cushman & Wakefield

Hình 8: Nguồn cung sơ cấp theo hạng Quý II/2012



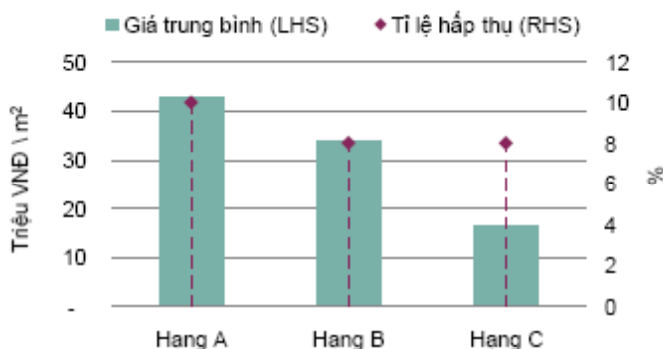
Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Hình 9: Tình hình hoạt động theo Quận Quý II/2012



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Hình 10: Tình hình thị trường theo hạng Quý III/2012



Nguồn: Nghiên cứu và Tư vấn Savills

Bảng 1: Nguồn cung sơ cấp Quý 1/2012 đến Quý 3/2012

Khu vực Hà Nội		Khu vực TP.HCM	
Quý 1/2012	Khoảng 9.800 căn	Quý 1/2012	Khoảng 12.300 căn
Quý 2/2012	Khoảng 12.000 căn	Quý 2/2012	Khoảng 13.700 căn
Quý 3/2012	Khoảng 10.900 căn	Quý 3/2012	Khoảng 14.500 căn

Nguồn: Tổng hợp từ Nghiên cứu của Savills

tổng căn hộ sơ cấp và thứ cấp đạt khoảng 82.000 căn. Thị trường căn hộ sơ cấp tại TP.HCM hiện đang cung cấp khoảng 14.500 căn hộ từ hơn 100 dự án. Trong đó, căn hộ hạng C đang dẫn đầu thị trường với 78% thị phần.

Tình hình thị trường: Trong Quý III/2012, thị trường căn hộ tại Tp. HCM hoạt động tốt hơn với tỉ lệ hấp thụ đạt 8%, tăng khả quan với 3 điểm % so với quý trước. Đây cũng là tỉ lệ hấp thụ cao nhất kể từ Quý IV/2011.

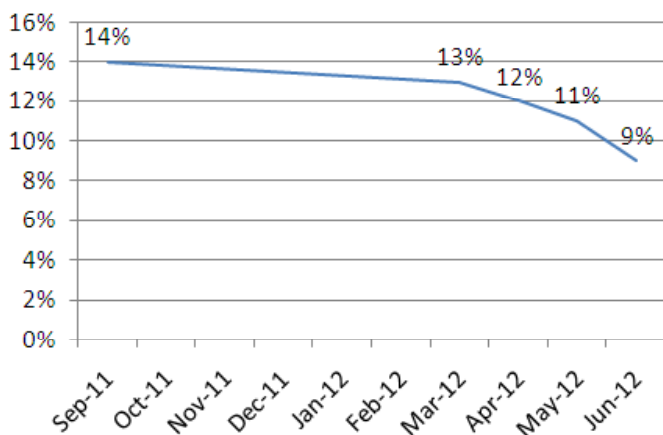
3. Phân tích tác động của chính sách vĩ mô 3 quý đầu năm

3.1. Lãi suất

Sau một khoảng thời gian dài duy trì mức lãi suất cao, được xếp vào các nước có lãi suất cho vay cao nhất thế giới thì ngày 13/03/2012 trần lãi suất huy động chính thức giảm từ 14% xuống còn 13%, sau đó lần lượt giảm còn 12% (11/04/2012), 11% (28/05/2012) và hiện nay còn 9%/năm, đồng thời áp dụng trần lãi suất cho vay đối với 4 nhóm ưu tiên (không có BĐS), việc hạ lãi suất này tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng vẫn tác động tích cực đối với TT BĐS. Cụ thể, đối với tất cả các DN BĐS, sẽ giảm được gánh nặng trả lãi cao như thời gian qua và đối với các DN BĐS đã có những dự án chiến lược sắp được triển khai nhưng thiếu vốn đầu tư sẽ có thể tiếp cận được nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất giảm.

Bên cạnh đó, việc ngân hàng chấp nhận mở hầu bao cho vay mua nhà hỗ trợ lãi suất đã giúp cho các dự án bắt đầu có giao dịch trở lại. Điển hình là tốc độ bán hàng tại dự án Indochina Plaza Hà Nội (IPH) đã tăng mạnh sau khi Vietcombank triển khai

Hình 11: Diễn biến trần lãi suất huy động từ Quý IV/2011 đến nay



Nguồn: Tổng hợp từ Ngân hàng Nhà nước

chương trình “0% lãi suất” đến ngày 05/09/2012 đối với khách hàng đăng ký mua dự án này. Như vậy, trong 5 tháng vừa qua, khi lãi suất huy động và cho vay đều bắt đầu hạ nhiệt đã giúp cho các DN BĐS có thể cầm cự, vượt qua giai đoạn khó khăn cũng như với sự vào cuộc của các NHTM trong việc thực hiện các gói hỗ trợ lãi suất sẽ giúp cho những người có nhu cầu mua nhà thực sự sẽ có điều kiện thực hiện ước mơ của mình, góp phần gia tăng lực cầu, tạo tính thanh khoản cho TT BĐS trong quý 4/2012 và quý 1/2013.

Có ba điều cần lưu ý đối với chính sách này. Thứ nhất, hệ thống NHTM đang trong quá trình tái cấu trúc mạnh mẽ, cũng đồng nghĩa là hệ thống ngân hàng cần phải có tiền để chi phí cho quá trình tái cấu trúc nên các NHTM chưa thể có nhiều nguồn lực cho TT BĐS như mong đợi. Thứ hai, chỉ khi các NHTM xử lý được nợ xấu thì các DN BĐS mới có thể tiếp cận được nguồn vốn tín dụng của các NH bởi vì rào cản cho sự phục hồi lớn nhất của TT BĐS chính là nợ xấu hiện

đang rất cao, có thể ngân hàng thừa vốn nhưng cũng rất khó cho vay, DN đang mất thanh khoản và tín dụng cho BĐS chiếm khoảng 10% tổng tín dụng, trong đó khoảng 60% được thế chấp bằng BĐS. Thứ ba, tuy cả lãi suất huy động lẫn lãi suất cho vay giảm xuống là một tín hiệu tốt cho thị trường nhưng khi lãi suất huy động liên tục giảm thì kéo theo đó là lượng tiền gửi vào hệ thống cũng sẽ giảm đi. Ba vấn đề này sẽ dẫn đến lượng tín dụng cho TT BĐS sẽ bị điều chỉnh trước khi có thể tăng.

3.2. Chính sách hỗ trợ

Ngày 10/05/2012, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 13/NQ-CP về “Một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường” và Thông tư số 83/2012/TT-BTC ngày 23/05/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc miễn, giảm, gia hạn một số khoản thu ngân sách nhà nước theo Nghị quyết số 13/NQ-CP được đánh giá là hỗ trợ kịp thời và đúng lúc. Theo đó, gia hạn 06 tháng thời hạn nộp thuế GTGT của quý II/2012 đối với một số

loại hình thuộc DNNVV và các DN sử dụng nhiều lao động (Chi tiết tại Điều 1 của NQ13); gia hạn 09 tháng thời hạn nộp đối với thuế TNDN từ năm 2011 trở về trước mà chưa nộp vào NSNN (Chi tiết tại Điều 3); gia hạn tối đa 12 tháng thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với các chủ đầu tư dự án có khó khăn về tài chính (Chi tiết tại Điều 5) và giảm 30% thuế TNDN phải nộp năm 2012 đối với một số loại hình thuộc DNNVV. Tuy nhiên, Nghị quyết 13 và Thông tư 83 chủ yếu tập trung cho một số loại hình thuộc DNNVV và nếu căn cứ vào tiêu chí về vốn hoặc lao động theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 56/2009/NĐ-CP ngày 30/06/2009 của Chính phủ về trợ giúp phát triển DNNVV thì không phải DN BĐS nào cũng đáp ứng được các tiêu chí này [1]. Chính vì vậy mà tác động của Nghị quyết đến TT BĐS và DN BĐS tuy có (thông qua việc chia sẻ gánh nặng chi phí với các DN BĐS trong thời điểm hiện tại) nhưng sẽ không cao như kỳ vọng mong đợi.

Riêng tại TP.HCM, thực hiện Nghị quyết 13 của Chính phủ và Thông tư số 83 của Bộ Tài chính, UBND TP.HCM đã chấp thuận gia hạn nộp tiền sử dụng đất cho các chủ đầu tư dự án. Theo đó, các chủ đầu tư dự án có nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng đất nhưng đến ngày 10/05/2012 chưa nộp hoặc chưa nộp đủ thì thời hạn gia hạn nộp tiền sử dụng đất tối đa 12 tháng. Thời gian gia hạn tối đa này áp dụng đối với các chủ đầu tư dự án có nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng đất phát sinh sau ngày 10/05/2012 đến ngày 31/12/2012. Chính sách này



được đánh giá có tác động trực tiếp đến thị trường BĐS, giúp DN BĐS có thể cầm cự trong giai đoạn khó khăn cho đến khi thị trường có dấu hiệu phục hồi.

3.3. Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội

Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội là một trong hai mô hình của Đề án Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở được Bộ Xây dựng trình Chính phủ phê duyệt sau hai năm chỉnh sửa. Mô hình này áp dụng cho người thu nhập thấp, hộ nghèo tại đô thị vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội và doanh nghiệp trong nước vay để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Điều kiện vay ở mô hình này là cá nhân, hộ gia đình phải đóng vào quỹ ít nhất khoảng 30% tổng số tiền dự kiến vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội với mức tối thiểu trong thời gian 05 năm. Mức tiền được vay thêm tối đa bằng hai lần tổng số tiền đã đóng vào Quỹ. Việc cho vay được thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên, ai có thời gian đóng dài hơn thì được ưu tiên vay trước. Thời gian trả nợ trong vòng 15 năm với mức lãi suất cho vay trong khoảng 6,5 – 8,5%. Như vậy, nếu một căn hộ có giá khoảng 600 triệu đồng thì trong 5 năm đầu tiên, người dân

phải đóng góp 3 triệu đồng/tháng và các năm còn lại nếu trả gốc và lãi đều thì con số phải trả cũng trên dưới 45 triệu đồng/năm. Đây thực sự cũng là con số khá lớn đối với những người được xếp vào diện có thu nhập thấp. Vì vậy, Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội sẽ khó khả thi khi giá căn hộ vẫn còn cao. Do đó, trong thời gian tới khi Quỹ tiết kiệm đi vào hoạt động, hoặc đơn giá căn hộ giảm xuống, hoặc diện tích căn hộ giảm xuống (khoảng 40m² đến 60m² là phù hợp) thì Quỹ tiết kiệm phát triển nhà ở xã hội mới phát huy tốt vai trò của mình. Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng cần quan tâm đến cơ chế vận hành Quỹ sao cho thật minh bạch vì đối tượng của Quỹ là những người có thu nhập thấp, số tiền đóng hàng tháng có thể là cả gia tài của họ và nếu cơ chế vận hành Quỹ có vấn đề thì sẽ không tạo được niềm tin ở lòng dân và khi đó Quỹ sẽ không thể hiện thực hóa giấc mơ nhà ở của nhiều người.

4. Kết luận

4.1. Về thị trường BĐS 3 tháng cuối năm

Trong thời gian qua, có những chính sách đã phát huy tác dụng,

có những chính sách có phát huy nhưng tác dụng không như mong đợi và có những chính sách sẽ không phát huy tác dụng nếu không có những hướng đi phù hợp. Toàn bộ nghiên cứu chỉ dừng lại ở việc phân tích một số chính sách vĩ mô nổi bật, không tiến hành phân tích tất cả các chính sách vĩ mô đã thực hiện. Tuy nhiên, nhìn chung, tất cả các chính sách được ban hành gần đây đều có hướng mở hơn, được đánh giá sẽ hỗ trợ tích cực cho thị trường, đặc biệt là TT BĐS. Mặc dù kết quả cụ thể còn phải chờ thực tế kiểm chứng, nhưng nếu căn cứ vào tình hình hiện tại và thời gian tới nếu không có những thông tin gây biến động lớn thì chúng ta có thể hoàn toàn tin tưởng TT BĐS sẽ có những chuyển động nhất định, nhen nhóm niềm tin quay trở lại, đón nhận được những thông tin tích cực những tháng cuối năm 2012 và đầu năm 2013.

4.2. Về giá căn hộ 3 tháng cuối năm

Một thị trường hàng hóa bất kỳ phải có nhiều phân khúc khác nhau, đối với TT BĐS, dù ở phân khúc nào, cao cấp, trung bình, thấp vẫn luôn luôn tồn tại nhu cầu của người tiêu dùng và giá sẽ biến động lên xuống tùy thuộc vào cung cầu của từng loại phân khúc.

Với các căn hộ cao cấp, nếu thỏa mãn niềm tin người tiêu dùng thông qua chất lượng sản phẩm và tiến độ bàn giao thì khả năng ít biến động về giá sẽ rất cao. Có hai kịch bản cho phân khúc này, hoặc là không có sự điều chỉnh về giá, hoặc là có sự điều chỉnh nhẹ thông qua các chương trình giảm giá kích cầu, ưu đãi,

khuyến mãi...¹

Với các căn hộ thuộc phân khúc trung bình thấp và thấp, có mức giá dưới 1,5 tỷ đồng, đây được đánh giá là điểm sáng duy nhất cho TT BĐS trong quý IV/2012, đặc biệt là các căn hộ có giá bán khoảng dưới 800 triệu đồng với diện tích dao động từ 40m² đến 60m² vì đây là phân

khúc mà người dân có nhu cầu mua để ở thực sự. Sau một thời kỳ dài ảm đạm, các DN BĐS phải đối mặt với nhiều khó khăn nên tuy lực cầu của phân khúc này khá cao nhưng cũng sẽ không gây áp lực lên việc tăng giá bán. Vì vậy, xu hướng giá đối với phân khúc này trong 3 tháng cuối năm sẽ không có sự biến động mạnh.

Với các căn hộ thuộc phân khúc trung bình khá và trung bình, có mức giá giao động khoảng 1,5 tỷ trở lên, lực cầu sẽ không có nhiều thay đổi. Nếu chủ đầu tư có sự đa dạng phân khúc trong danh mục các dự án đầu tư của mình thì chủ đầu tư có thể bù đắp nguồn thu từ phân khúc trung bình thấp và thấp cho phân khúc này và cầm chừng đến khi TT phục hồi, khi đó dự báo xu hướng giá của phân khúc này cũng sẽ ít biến động. Nếu chủ đầu tư không có sự đa dạng trong danh mục phân khúc đầu tư mà chỉ tập trung vào các dự án thuộc phân khúc này thì việc giảm giá trong thời gian tới tất yếu sẽ diễn ra nhằm giúp chủ đầu tư có thể cầm cự trong giai đoạn khó khăn.

¹ Trường hợp điển hình là Dự án Sunrise City (đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Tân Hưng, Quận 7, TP.HCM) do NovaLand Group làm chủ đầu tư đã nhận được sự hài lòng và rất nhiều lời khen ngợi từ khách hàng khi chủ đầu tư đã hoàn thành 6 tháp giai đoạn 1 của dự án đúng tiến độ.

Định nghĩa Doanh nghiệp nhỏ và vừa

Quy mô Khu vực	DN siêu nhỏ		Doanh nghiệp nhỏ		Doanh nghiệp vừa	
	Số LĐ	Tổng NV	Số LĐ	Tổng NV	Số LĐ	Tổng NV
I. Nông, lâm nghiệp và thủy sản	10 người trở xuống	20 tỷ đồng trở xuống	từ trên 10 người đến 200 người	từ trên 20 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	từ trên 200 người đến 300 người	
II. Công nghiệp và xây dựng	10 người trở xuống	20 tỷ đồng trở xuống	từ trên 10 người đến 200 người	từ trên 20 tỷ đồng đến 100 tỷ đồng	từ trên 200 người đến 300 người	
III. TM - DV	10 người trở xuống	10 tỷ đồng trở xuống	từ trên 10 người đến 50 người	từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng	từ trên 50 người đến 100 người	

Nguồn: Nghị định số 56/2009/NĐ-CP ngày 30/06/2009 của Chính phủ

Kết luận chung: TT BĐS 03 tháng cuối năm 2012 chưa thể sôi động ngay và vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Tính thanh khoản sẽ tương đối kém từ tháng 08 đến trung tuần tháng 09 (Do ảnh hưởng của tháng 07 Âm lịch) và từ cuối tháng 12/2012 đến tháng 2/2013 (Do ảnh hưởng của Tết nguyên đán Quý Tỵ 2013). Ngoài những tháng kể trên, tính thanh khoản thị trường có thể được cải thiện một chút so với các tháng đầu năm (chủ yếu đến từ các căn hộ nhỏ, giá cả vừa phải – affordable housing), nhưng giá cả sẽ không biến động nhiều. Ngoại trừ các căn hộ thuộc diện trung bình thấp và thấp, có giá bán khoảng dưới 800 triệu đồng, đơn giá giao động từ 11 – 15 triệu, diện tích nhỏ từ 40m² – 60m² sẽ đứng giá hoặc điều chỉnh giảm nhẹ thì các phân khúc còn lại đều chịu sức ép giảm giá để kích được lực cầu tiêu dùng (Khả năng giảm từ 1 đến 2 điểm % so với thị trường sơ cấp và giảm từ 4 đến 8 điểm % so với thị trường thứ cấp). ●

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài chính (2012), *Thông tư số 83/2012/TT-BTC ngày 23/05/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc miễn, giảm, gia hạn một số khoản thu ngân sách nhà nước* theo Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/05/2012 của Chính phủ về Một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường.

Chính phủ nước CHXHCN VN (2012), *Nghị quyết số 13/NQ-CP ngày 10/05/2012 của Chính phủ về Một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường.*

Chính phủ nước CHXHCN VN (2009), *Nghị định số 56/2009/NĐ-CP ngày 30/06/2009 của Chính phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa.*

Cushman & Wakefield (2012), *Báo cáo thị trường bất động sản Quý I/2012 tại Hà Nội và TP.HCM.*

Hiệp hội bất động sản TP.HCM (2012), *Công văn số 60/HH ngày 20/06/2012 của Hiệp hội bất động sản về việc kiến nghị một số giải pháp cấp bách để hỗ trợ các doanh nghiệp, các nhà đầu tư và người tiêu dùng trong tình hình cực kỳ khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay.*

Savills (2012), *Báo cáo kết quả nghiên cứu thị trường bất động sản Quý I, Quý II và Quý III/2012 tại Hà Nội và TP.HCM.*

TS. Trần Kim Chung (2012), “Vi sao tiền chưa vào Bất động sản?”, *Tạp chí Địa ốc VN*, NXB Thanh niên.