



Chúng ta có cơ sở tin tưởng, vào quý 4/2012, thị trường bất động sản có thể sẽ ấm lên và khởi sắc”, ông Phan Thành Mai, Tổng thư ký Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, nhìn nhận.

[=> BĐS năm Rồi ng bất đ u chu k h i ph c m i](#)

[=> BĐS kh i s c nh ngân hàng ti p s c](#)

*Đi m l i nh ng y u t nh h ng đ n đ i n b i n c a th tr ng b t đ ng s n 2011, theo ông nh ng v n đ g i là then ch t?*

2011 là m t năm đ y khó kh n c a các doanh nghi p b t đ ng s n, trên góc nhìn v ng n v n. Khó kh n ti p c n ngu n v n đ ng th i lãi su t cao cùng đ ng th i và kéo dài, đã đ y doanh nghi p vào th khó kh n ch a t ng có.

Với cùng lúc hai áp lực trên, các doanh nghiệp bất động sản đã tìm nhiều giải pháp để thay đổi chiến lược kinh doanh, các giải pháp bán hàng, tìm kiếm các nguồn vốn mới... Để cạnh tranh với các bán hàng với nhiều chính sách ưu đãi, giảm giá... để thu hút các nguồn vốn trực tiếp từ khách hàng.

Đến tháng 9/2011, Ngân hàng Nhà nước đã thực hiện việc kiểm soát trần lãi suất huy động tín dụng 14%/năm. Đây là mức trần lãi suất cho vay dưới xu hướng giảm 20%/năm.

Tiếp đó công văn số 8844/NHNN-CSTT ngày 14/11/2011 của Ngân hàng Nhà nước, đã đưa 4 nhóm tín dụng thuộc bất động sản ra khỏi “rổ” phi sản xuất. Để cạnh tranh ngày 6/12, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành chính thức 2196/CT-TTg với mục đích giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản, căn cứ trên các dự xuất của Bộ Xây dựng. Thủ tướng yêu cầu phải nâng cao vai trò, trách nhiệm của các cơ quan quản lý trong việc kiểm tra, thẩm định, cho phép đưa ra các dự án phát triển nhà ở, đưa ra thị trường kinh doanh bất động sản. Đồng thời, chính thức đã có nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ về nguồn vốn cho thị trường bất động sản trong năm 2012, bao gồm cả vốn tín dụng từ ngân hàng và phi tín dụng ngân hàng. Các tín hiệu này là cơ sở để các doanh nghiệp có niềm tin vào thị trường trong năm tới 2012.

Vậy, ông dự báo thị trường nào sẽ tiếp tục bất động sản trong năm tới?

2012 sẽ tiếp tục là một năm khó khăn về nguồn vốn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Về kinh tế vĩ mô, dự báo của ADB, tăng trưởng GDP Việt Nam dự kiến là 6% và chỉ số tiêu dùng

CPI được kiểm soát khoảng 10% cho năm 2012. Các doanh nghiệp bất động sản tiếp tục thiêu huýt nguôn vôn và tìm kiếm các cơ hội hợp tác kinh doanh với các doanh nghiệp nước ngoài, đặc biệt các thị trường châu Á, nhất là Đông Nam Á. Dữ liệu 2011 tăng trưởng tín dụng là 12% và M2 là 10%. Nhờ vậy chúng ta có cơ sở để tin tưởng lạm phát sẽ được kiểm soát tốt trong 2012 và mức tăng trưởng tín dụng có thể lên được tăng. Một yếu tố tích cực cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, đó là kiều hối từ báo cáo toàn 2011 khoảng 9 tỷ USD cho cả năm. Trong đó có một tỷ đồng luôn dành cho thị trường bất động sản. Với đà tăng trưởng này, dự báo năm 2012, kiều hối và vốn là một nguồn bổ sung tích cực cho thị trường bất động sản Việt Nam. Với chế độ trợ thuế tại Chiếu 2196/CT-TTg liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó đặc biệt Ngân hàng Nhà nước sẽ thực hiện việc miễn giảm thuế cho thị trường bất động sản một cách phù hợp, đồng thời các cơ hội trong 2012 như phân tích trên đặc biệt thực hiện, thì chúng ta có cơ sở tin tưởng, vào quý 4/2012, thị trường bất động sản có thể sẽ ấm lên và khởi sắc.

*Đâu là phân khúc thị trường sẽ mang lại nhiều cơ hội cho nhà đầu tư trong năm tới, theo ông?*

Theo thống kê, trong 35.000 căn hộ tại Tp.HCM đã hoàn thành trước 2011, có 37% cao cấp, 28% trung bình, nhưng chỉ có 25% bình dân. Tại thị trường nhà ở căn hộ Hà Nội, chủ yếu là loại diện tích trên 100 m<sup>2</sup>/căn. Trong số 12.000 căn hộ chào bán trong 6 tháng đầu 2011, 40% là cao cấp, có giá trên 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Vì thị trường căn hộ đang đồng loạt khoanh trở ngại của thị trường ngách đặc biệt căn hộ bán thu nhập phân khúc bình dân với giá bán dưới 12 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Tp.HCM và dưới 25 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại HN, cho căn hộ nhỏ dưới 70 m<sup>2</sup>. Đây là loại căn hộ mà thị trường đang có nhu cầu và là cơ hội cho 2012 tại Tp.HCM và HN.

*Trong bối cảnh khó khăn vừa qua, xu hướng mua bán, sáp nhập doanh nghiệp và chuyển nhượng dự án diễn ra khá phức tạp. Tình hình này có còn tiếp diễn trong thời gian tới?*

Trong những năm qua, tốc độ tăng trưởng giá trị giao dịch trên thị trường mua bán chuyển nhượng (M&A) đã tăng rất nhanh. Theo thống kê, năm 2008 tổng giá trị các chuyển nhượng M&A khoảng 1,12 tỷ USD thì 2009 là 1,14 tỷ USD, 2010 là 1,75 tỷ USD và 9 tháng đầu năm 2011 là 2,67 tỷ USD. Trong đó bất động sản và các ngành dịch vụ liên quan đến bất động sản như địa ốc, du lịch... chiếm gần 24%. Các nhà đầu tư chủ yếu thuộc khu vực châu Á. Thời điểm này, các doanh nghiệp Việt Nam đã có sự chuyển biến tích cực về mặt pháp lý, có phân tích đầu tư... và sẵn sàng đàm phán trên cơ sở cùng có lợi. Bên cạnh đó, các dự án mới và các nguồn vốn phi ngân hàng như mô hình quỹ đầu tư nhà ở, quỹ tín thác đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư bất động sản... sẽ là các sự đóng góp đáng kể cho nguồn vốn mới, lành mạnh hơn nữa cho thị trường bất động sản trong trung và dài hạn. Tôi cho rằng đây cũng chính là các chìa khóa các nhà đầu tư nước ngoài tham gia, kết nối và thúc đẩy thị trường tài chính bất động sản còn rất tiềm năng ở Việt Nam trong năm 2012.

Theo Landtoday.net