

# BÁO CÁO BỨC TRANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2011

Tháng 1 | 2011 -- PHÒNG PHÂN TÍCH CAFELAND



## **1. Tình hình kinh tế Thế giới và Việt Nam năm 2010**

### **1.1 Tổng quan kinh tế Thế giới 2010:**

Năm 2010, theo Quỹ tiền tệ thế giới IMF, GDP toàn cầu tăng hơn 4%, cao hơn tốc độ tăng trưởng trung bình của thế giới trong 3 thập niên vừa qua (GDP toàn cầu tăng trung bình 3,5% trong giai đoạn 1980-2009). Một điều đáng ngạc nhiên là không phải các nước có nền kinh tế phát triển thúc đẩy tăng trưởng nền kinh tế thế giới. Thay vào đó là các quốc gia có nền kinh tế mới nổi như Trung Quốc và Brazil mới là nhân tố quyết định.

Một năm vừa qua, nền kinh tế thế giới có những phản ứng trái chiều. Mỹ phải đối mặt với nạn thất nghiệp, tăng trưởng kinh tế thấp hơn mong đợi. Mặc dù nền kinh tế Mỹ đã đạt mức tăng trưởng khá ấn tượng, 3,7% trong quý 1, nhưng đây là tỷ lệ tăng trưởng có được chủ yếu nhờ gói kích thích kinh tế khổng lồ trước đó. Trước tình hình tỷ lệ thất nghiệp của Mỹ vẫn ở mức 9,6 – 9,8%, nền kinh tế Mỹ đã có mức tăng trưởng chững lại trong quý 2 và 3 chỉ còn 1,7% và 2,6%, Chính phủ Mỹ đã tiếp tục duy trì các gói cứu trợ, đặc biệt là nói lỏng tiền tệ về lượng trị giá 600 tỷ USD vào tháng 11.

Khu vực sử dụng đồng tiền chung châu Âu (Eurozone) thì đối mặt với cuộc khủng hoảng nợ công, thâm hụt ngân sách cao. Tỷ lệ thất nghiệp của khu vực Eurozone năm 2010 dự kiến tới 10,1% là nguyên nhân làm cho tỷ lệ tăng trưởng kém khả quan hơn, chỉ đạt mức 0,2%, 1%, và 0,4% vào các quý 1, 2 và 3. Khủng hoảng nợ công đã không thể khiến các nước châu Âu mạnh tay chi tiêu như Chính phủ Mỹ để kích thích tăng trưởng.

Mặc dù, cả Mỹ và châu Âu đã có những chính sách nói lỏng tiền tệ, tăng lượng cung tiền với mong muốn kích thích nền kinh tế. Nhưng CPI của Mỹ vẫn ở mức thấp 1,1%, còn CPI của châu Âu cũng được giữ vững ở mức 1,9%, vì cung tiền tăng sẽ làm CPI tăng theo. Đây là mức thấp hơn mức lạm phát mục tiêu 2% mà cả FED và ECB đặt ra cho cả năm 2010.

Tuy Mỹ và châu Âu không bị lạm phát cao nhưng chính sách nói lỏng tiền tệ của cả Mỹ và châu Âu được xem là thủ phạm đẩy giá hàng hoá tăng mạnh trên phần còn lại của thế giới. Nguyên nhân là chính sách nói lỏng tiền tệ của Mỹ và châu Âu làm cho đồng USD và đồng tiền châu Âu không còn hấp dẫn đối với nhà đầu tư, các nhà đầu tư chuyển hướng sang vàng và dầu thô làm cho 2 mặt hàng này tăng giá cao. So với đầu năm, giá vàng đã tăng hơn 25%, đã có lúc đạt đến 1.430 USD/oz; chỉ số hàng hoá CRB (Commodity Research Bureau là chỉ số gồm có 22 món nguyên liệu thông dụng nhất) đã tăng gần 20%, đặc biệt dầu thô đã vượt qua ngưỡng 91 USD/bl. Đây chính là lý do khiến các nước như Nga, Ấn Độ, Brazil, và Trung Quốc đã bắt đầu phải đau đầu đối phó với mức lạm phát lên tới từ 5% đến 10% trong năm 2010.

Trong lúc nền kinh tế của các nước phát triển đang phải đau đầu tình trạng kinh tế trì trệ, thất nghiệp ngày càng gia tăng, khủng hoảng nợ công, thì nền kinh tế Trung Quốc và các quốc gia mới nổi khác lại có được những bước tăng trưởng kinh tế khá mạnh.

Trung Quốc và các nước mới nổi lại có những bước tăng trưởng kinh tế vượt bậc. Kinh tế Trung Quốc vươn lên vị trí thứ nhì khi sản lượng kinh tế vượt qua Nhật Bản từ quý 2/2010. GDP của Trung Quốc trong năm 2010 được dự báo là tăng trưởng 9,9% khi báo cáo quý 3 tăng trưởng 9,6%. GDP của Brazil đạt 937,2 tỷ real (tương đương 552,5 tỷ USD) trong quý 3, tăng 6,7% so với cùng kỳ năm ngoái.

Đi cùng với tăng trưởng kinh tế cao là mức lạm phát ở những nước này ngày càng cao. Tỷ lệ lạm phát năm nay của Trung Quốc, Hàn Quốc, Brazil, Ấn Độ đều vượt qua mức tối thiểu mà chính phủ các nước đặt ra. Sáu tháng cuối năm 2010, tình hình lạm phát ở Trung Quốc đã tăng vượt dự kiến. Trong tháng 11, lạm phát lên mức cao nhất trong 28 tháng qua khi mức tăng CPI là 5,1%. Kiểm soát lạm phát trở thành tiêu điểm và một nhiệm vụ quan trọng của chính sách kinh tế Trung Quốc. Nhằm hút bớt dòng tiền ra khỏi lưu thông, Ngân hàng Trung ương Trung Quốc đã 6 lần tăng tỷ lệ dự trữ bắt buộc.

Thế nhưng, Tình hình lạm phát vẫn chưa có dấu hiệu dịu lại. Ngân hàng trung ương Trung Quốc tiếp tục tăng lãi suất cơ bản thêm 0,25% từ ngày 26/12/2010. Trước đó, hôm 20/10, PBOC đã lần đầu tiên trong gần ba năm qua quyết định nâng 0,25% lãi suất cơ bản. Dưới áp lực của vật giá leo thang, chính sách tiền tệ duy trì ở mức thắt chặt trung bình.

Nền kinh tế thế giới năm 2010 chứng kiến tốc độ tăng trưởng kinh tế vượt bậc của các nước mới nổi đặc biệt là Trung Quốc, Brazil. Tăng trưởng kinh tế của các quốc gia này là động lực chính thúc đẩy nền kinh tế thế giới, đồng thời cũng đang đối phó nguy cơ lạm phát ngày càng cao. Trong khi đó, Mỹ đang phải đối phó với tình trạng kinh tế trì trệ, thất nghiệp gia tăng khi các gói giải cứu không còn hiệu lực. Các nước sử dụng đồng tiền chung châu Âu đang phải đối phó với cuộc khủng hoảng nợ công ngày càng trầm trọng ảnh hưởng không tốt đến tăng trưởng kinh tế.

## **1.2 Tổng quan kinh tế Việt Nam 2010:**

**Tăng trưởng kinh tế:** Mặc dù chịu tác động mạnh bởi khủng hoảng kinh tế toàn cầu nhưng tăng trưởng kinh tế Việt Nam vẫn duy trì được tốc độ khá cao và cải thiện dần qua các quý. GDP trong 9 tháng đầu năm tăng 6,52%, và GDP năm 2010 tăng trưởng 6,78% đạt 104,6 tỷ USD, theo số liệu từ Tổng cục thống kê.

Cụ thể, tăng trưởng GDP quý 3 đã đạt 7,2%, cao hơn nhiều so với mức 5,83 và 6,4% của quý 1 và quý 2. Như vậy, năm 2010 tăng trưởng GDP của Việt Nam đã được cải thiện khá nhiều so với mức 5,3% của năm 2009. Tăng trưởng GDP của Việt Nam cao hơn nhiều so với các nước trong khu vực Đông Nam Á nhưng thấp hơn so với Trung Quốc và Ấn Độ.

Điểm đáng lưu ý là ngành công nghiệp phục hồi ấn tượng. Theo Tổng cục thống kê, khu vực công nghiệp và xây dựng 9 tháng năm 2010 tăng 7,29%, cao hơn mức 4,64% của cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý là doanh số bán lẻ 11 tháng tăng đến 14,7%.

**Lạm phát và giá cả:** Lạm phát năm 2010 ở mức hai chữ số 11,75% vượt so với chỉ tiêu được Quốc hội đề ra hồi đầu năm gần 5%. Tính trung bình, lạm phát trong các tháng 9, 10 và 11 vừa qua tăng mạnh nhất so với cùng kỳ 20 năm gần đây. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) so với cùng kỳ năm trước tăng vọt từ mức 8,18% vào tháng 8 đã lên tới 11,09% vào tháng 11. Nguyên nhân gây ra lạm phát cao là do tác động từ nhiều yếu tố như thiên tai, giá cả hàng hóa thế giới tăng, tiền đồng bị mất giá và cung tiền tăng mạnh.

**Cán cân thương mại:** Mặc dù kinh tế thế giới chưa thực sự phục hồi nhưng xuất khẩu của Việt Nam đã đạt được tốc độ tăng trưởng khá ấn tượng.

Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, xuất khẩu trong 11 tháng đầu năm 2010 đạt 64,28 tỷ USD, tăng 24,5% so với cùng kỳ năm trước. Nếu không tính dầu thô, giá trị xuất khẩu các mặt hàng còn lại tăng 30%. Kim ngạch xuất khẩu ước tính cho cả năm 2010 có thể đạt 70,8 tỷ USD, tăng 24,9% so với năm 2009, là mức cao nhất từ trước đến nay.

Nhập khẩu trong 11 tháng đầu năm 2010 đạt 74,9 tỷ USD, tăng 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Tổng kim ngạch nhập khẩu năm 2010 ước đạt 82,6 tỷ USD, tăng 19,8% so với năm 2009. Khu vực vốn đầu tư trong nước chỉ tăng 8%, trong khi khu vực vốn đầu tư nước ngoài tăng đến 39,9%.

Thâm hụt thương mại cao khoảng 11,8 tỷ USD giảm so với các năm trước cho thấy những năm gần đây cán cân thương mại đã có sự cải thiện đáng kể, thể hiện quyết tâm của chính phủ trong việc kiểm chế nhập khẩu những mặt hàng không cần thiết.

**Tỷ giá hối đoái:** Chỉ số giá đô la Mỹ năm 2010 tăng 9,68% so với năm 2009. Nguyên nhân chủ yếu là tài khoản vãng lai bị thâm hụt lớn, lòng tin vào đồng nội tệ suy giảm và tình trạng đô la hóa nền kinh tế gia tăng.

Kể từ năm 2008 đến nay, tỷ giá luôn là một vấn đề nóng của nền kinh tế. Tỷ giá USD/VND từ mức khoảng 16,500 vào cuối năm 2006 đã tăng vọt lên mức 21,500 VND/USD vào những tháng cuối năm 2010. Cũng trong khoảng gian này, gần như luôn có sự chênh lệch khá lớn giữa tỷ giá niêm yết và tỷ giá giao dịch thực tế.

**Lãi suất:** Lãi suất tăng do tình hình lạm phát tăng ở những tháng cuối năm 2010, lạm phát năm 2010 là 11,75%. Ngân hàng Nhà nước phải tăng lãi suất cơ bản từ 8% lên 9% sau khi đã cố định nó suốt từ tháng 12/2009 với kỳ vọng thắt chặt chính sách tiền tệ để kiểm soát lạm phát.

Một loạt các chính sách thắt chặt tiền tệ được áp dụng đã đưa lãi suất trong nền kinh tế tăng cao trong suốt năm 2010. Trong những tháng đầu năm, lãi suất cho vay phổ biến 14 - 17%, lãi suất huy động khoảng 12%. Cuối năm 2010, cuộc đua lãi suất lại bùng phát trở lại trước áp lực lạm phát và các quy định của Thông tư 13. Lãi suất huy động những tháng cuối năm đã lên tới 14 -16%, thậm chí có ngân hàng đã huy động với lãi suất lên đến 17 -18%, lãi suất cho vay phổ biến ở mức 19 -20%.

Nền kinh tế Việt Nam năm 2010 đạt được con số tăng trưởng vượt mong đợi, kim ngạch xuất khẩu tăng cao. Thế nhưng, nền kinh tế đang phải đối phó tình trạng lạm phát cao, tiền đồng bị mất giá, thâm hụt thương mại còn cao. Do đó các chính sách thắt chặt tiền tệ được đưa ra ở cuối năm 2010 nhằm đối phó lạm phát, bình ổn kinh tế vĩ mô.

## **2. Tình hình thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam năm 2010**

### **2.1 Tình hình bất động sản Thế giới 2010 :**

Tổng quan bất động sản Mỹ năm 2010: chính sách không còn hiệu lực, nguy cơ thị trường trở về suy thoái.

Thị trường nhà đất ở Mỹ năm 2010 luôn trong tình trạng trầm lắng, phục hồi chậm chạp. Mặc dù, với sự trợ giúp từ Chính phủ Mỹ, thị trường nhà đất vẫn chỉ khởi sắc ở mức độ vừa phải. Gói cứu trợ 15 tỷ USD được tung ra hồi đầu năm nhằm giúp đỡ những nạn nhân của cuộc khủng hoảng nhà ở tại Nevada, nơi chịu ảnh hưởng nặng nề nhất của cuộc suy thoái kinh tế, cùng với kế hoạch gia hạn thêm một năm chương trình hỗ trợ đối với các khoản vay dành cho người mua nhà. Hiệu quả của việc áp dụng tín dụng thuế cho tất cả chủ sở hữu tài sản từ năm 2009 không được như mong đợi vì thực tế chỉ mang lại cơ hội cho khoảng 220.000 người so với dự kiến là có thể giúp ích cho 4-5 triệu người.

Tình trạng thị trường nhà đất bắt đầu có dấu hiệu khởi sắc ở những tháng đầu năm. Theo số liệu thống kê Clear Capital chỉ số giá nhà tháng 4 đang đứng ở mức cao hơn 5,1% so với tháng 4/2009. Thế nhưng, giá nhà có xu hướng giảm từ tháng 2 đến tháng 4/2010 khoảng 5%. Tình hình nhà đất diễn biến khác nhau tại các khu vực khác nhau, cụ thể vùng Trung Tây đã giảm 11,3% so với năm ngoái, giảm tới 12,8% trong tháng 3 vừa qua. Trong khi đó mức tăng ở miền Nam đã giảm nhẹ xuống còn 3,4% còn giá nhà tại miền Tây lại đã tăng 4,6% so với năm ngoái và khu vực Đông Bắc thì giá cũng đã tăng 2,2%. Số lượng nhà đã qua sở hữu bán ra trong tháng 4 tăng 7,6% lên 5,77 triệu đơn vị.

Thế nhưng, “đám mây đen” lại kéo đến thị trường nhà đất tại Mỹ khi giá nhà trung bình đã giảm 5,1% trong tháng 6/2010. Nguyên nhân là tình trạng thất nghiệp ngày càng cao khiến ngày càng cao, ít người có thể và dám mua cho mình một ngôi nhà. Những người thế chấp nhà đang phải đối mặt nguy cơ mất khả năng chi trả nợ nần và bị tịch thu tài sản.

Hoạt động tại thị trường nhà đất Mỹ vẫn ảm đạm trong tháng 8, với lượng nhà mới bán ra ở mức thấp kỷ lục, mặc dù doanh số nhà đã qua sở hữu tăng nhẹ. Bộ Thương mại Mỹ cho biết số lượng nhà xây mới bán ra trong tháng 8 đạt tốc độ là 288.000 nhà một năm, gần như không thay đổi so với tháng 7. Doanh số bán nhà mới xây dựng tại Mỹ trong tháng 9 vừa qua đã tăng 6,6% so với tháng 8, đạt 307.000 căn, tốt hơn mong đợi.

Tình trạng thị trường tháng 10 có tín hiệu tốt hơn. Theo báo cáo của Hiệp hội bất động sản Mỹ, khối lượng giao dịch nhà ở chưa hoàn thành (Pending Home Sales) trên thị trường thứ cấp của Mỹ trong tháng 10 vừa qua đã tăng 10,4% so với tháng 9, đạt 89,3%. Con số này chỉ kém mức tối đa (100%) đạt được vào năm 2001.

Giá trị nhà mất đi hơn 1,7 ngàn tỷ USD là số liệu trong báo cáo thị trường bất động sản gần đây của Zillow. Trong đó, mức giảm kỷ lục lên đến hơn 1 tỷ USD từ tháng 6 đến tháng 12/2010. Nguyên nhân chủ yếu là thời hạn của chính sách tín dụng thuế kết thúc từ giữa năm 2010, các gói cứu trợ của chính phủ không đủ sức kích thích thị trường đi lên, cùng với tình trạng số nhà bị tịch thu vì nợ quá hạn cao bất thường.

Nhìn chung, thị trường nhà đất ở Mỹ trong năm 2010 đang trong giai đoạn phục hồi, dấu hiệu khởi sắc xuất hiện từ đầu năm do tác động của những chính sách hỗ trợ của chính phủ từ năm 2009 và đầu năm 2010. Thế nhưng, hiệu quả của những chính sách này không được như mong đợi vào cuối năm 2010, khi tình trạng thất nghiệp ngày càng tăng, và tình trạng vỡ nợ của những người vay thế chấp bằng nhà đứng trước nguy cơ bị tịch thu nhà với số lượng ngày càng tăng, làm cho nguồn cung trở nên dư thừa so với nguồn cầu. Các chuyên gia phân tích dự báo, tình trạng này tiếp tục kéo dài đến đầu năm 2011. Điều này đòi hỏi chính quyền Mỹ cần phải có những biện pháp mạnh hơn nhằm đủ sức kéo thị trường nhà đất ra khỏi bờ vực nguy cơ suy thoái lần hai.

Bất động sản châu Âu: đang trên đà hồi phục.

Thị trường bất động sản châu Âu năm qua đang trong tiến trình hồi phục từ sau ảnh hưởng cuộc khủng hoảng 2008, có phần khả quan hơn so với nước Mỹ. Mặc dù, giá bất động sản ở nhiều khu vực tại châu Âu vẫn còn ở mức cao, nhưng các nhà đầu tư vẫn đầu tư ồ ạt vào thị trường châu Âu, nhất là ở những nước Anh, Pháp, Đức tạo nên sự sôi động ở những thị trường này.

Doanh thu của ngành công nghiệp kinh doanh bất động sản châu Âu đã đạt con số 23,5 tỷ Euro trong quý 2 năm 2010, tăng 15% so với mức 20,3 tỷ Euro đạt được trong quý 1. Trong đó, hoạt động đầu tư chủ yếu vẫn diễn ra ở các thị trường lớn như Anh, Đức, Pháp, chỉ riêng ba quốc gia nhà đã chiếm tới 62% tổng lượng đầu tư của toàn châu Âu. Các thị trường khác như Áo, Ailen, cộng hoà Séc... cũng đóng góp không nhỏ đến bức tranh tươi sáng của thị trường bất động sản châu Âu trong quý 2 vừa qua.

Các nhà đầu tư Nga tiếp tục đầu tư vào thị trường bất động sản châu Âu, khi mà giá nhà đất ở Moscow vẫn liên tục được duy trì ở mức cao. Theo thống kê của các công ty kinh doanh bất động sản ở châu Âu chỉ tính riêng trong năm 2009, số lượng người Nga mua bất động sản thuộc các thành phố nổi tiếng như Paris, Berlin và Rome đã chiếm tới 41% trong tổng số các khách hàng.

Thị trường bất động sản ở Anh được xem sôi động nhất trong khu vực châu Âu. Theo thống kê của công ty tư vấn bất động sản Knight Frank cho thấy giá ở phân khúc căn hộ cao cấp tại khu vực trung tâm London trong tháng 2 đã tăng 17% so với cùng kỳ năm ngoái, mức tăng trưởng mạnh nhất trong 2 năm qua. Nguồn cung nhà đất ở Anh tăng 17,5% trong tháng 3, với hy vọng góp phần làm hạ nhiệt thị trường nhà đất có nguy cơ nóng tại London. Thế nhưng, bất chấp việc tăng nguồn cung thì giá nhà chào bán ở Anh vẫn tăng 0,3% trong tháng 6 và tiếp tục tăng lên 0,4% trong tháng 7. Báo cáo được công bố bởi FindaProperty.com cho biết giá nhà trung bình ở Anh đang là 220.308 bảng/đơn vị nhà ở, mức giá cao nhất trong vòng 11 tháng đã qua. Việc tăng giá bán mặc dù nguồn cung đã tăng là do nhu cầu mua nhà của người dân tăng lên rõ rệt.

Thị trường bất động sản ở Anh có dấu hiệu đi xuống khi cho vay có thể chấp bất động sản trong tháng 8/2010 đã tụt xuống mức thấp nhất so với cùng kỳ 10 năm qua. Điều này dẫn đến làm giảm nhu cầu mua nhà của người dân khi ngân hàng tính lãi nhiều hơn trước nguy cơ rủi ro cao. Kết quả là tình trạng giá nhà tháng 10 ở Anh không tăng lên mà còn giảm xuống 0,9% so với tháng 9, nguyên nhân là do nhu cầu mua giảm 2%, trong khi số lượng nhà bán ra tăng 1,9%.

Thị trường nhà đất ở Pháp nhất là khu vực Paris đạt mức cao kỷ lục ở tháng 9/2010 tăng trưởng 7,8% so với cùng kỳ năm ngoái. Nơi có giá nhà đất nhất là St Germain des Pres với 12.400 Euro/m<sup>2</sup>. Nước Pháp đang chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ của nền kinh tế sau cơn bão khủng hoảng, là nguyên nhân chủ yếu giúp cho giá nhà ở Paris tăng cao.

#### **Bất động sản Trung Quốc: chính sách thắt chặt thị trường bất động sản đối đầu với bong bóng bất động sản.**

Thị trường bất động sản Trung Quốc năm 2010 là một bức tranh hoàn toàn trái ngược so với thị trường bất động sản của Mỹ. Thị trường nhà đất Trung Quốc luôn phải đối mặt tình trạng bong bóng nóng sốt, mặc dù Chính phủ đề ra những chính sách hạ nhiệt thị trường, nhưng kết quả không được như mong đợi.

Có vẻ như thị trường bất động sản ở Trung Quốc năm 2010 là “cuộc chiến” giữa tình trạng bong bóng thị trường ngày càng phình to và những chính sách thắt chặt thị trường bất động sản của Chính phủ, 2 “nhân vật” này thay phiên nhau giành ưu thế trong suốt năm 2010.

Đầu năm 2010, Chính phủ Trung Quốc đón nhận tin mừng khi số lượng giao dịch mua bán ở Bắc Kinh giảm mạnh. Nhằm hạn chế tình trạng bong bóng giá bất động sản, Chính phủ Trung Quốc đã có những động thái tích cực như thu hẹp việc cho vay, tăng cường cung cấp đất, giám sát chặt chẽ thị trường, giảm thuế....khi dòng tiền từ nước ngoài bắt đầu đổ vào thị trường bất động sản Trung Quốc làm cho bong bóng thị trường ngày càng phồng to.

Thế nhưng, chính sách của Chính phủ Trung Quốc không còn phát huy tác dụng. Tình trạng bong bóng bất động sản tiếp tục diễn ra từ tháng 2/2010 khi giá nhà đất tăng 10,7%, mức tăng kinh ngạc nhất trong gần hai năm qua, bất chấp các ngân hàng tăng lãi suất cho vay cầm cố. Tình trạng này tiếp tục diễn tiến tới tháng 3, giá nhà ở một số thành phố tại Trung quốc đang ở mức giá cao ngất ngưỡng. Tình trạng đầu cơ không ngừng tiếp tục gia tăng mặc dù Ngân hàng Nhân dân Trung Quốc và Ủy ban Điều chỉnh ngân hàng Trung Quốc yêu cầu kiểm chế mức tăng cho vay để tránh nguy cơ “bong bóng” và những rủi ro tín dụng. Nhiều chuyên gia lo ngại về tình trạng bong bóng ngày càng to ra và có thể bùng nổ bất cứ lúc nào, có thể dẫn đến sự sụp đổ của thị trường bất động sản và có thể ảnh hưởng tới toàn thế giới.

Đứng trước tình trạng bong bóng bất động sản ngày càng phình to, chính quyền Trung quốc đưa ra những quy định mới nhằm kiểm soát tình trạng leo thang của giá nhà. Cụ thể là số tiền trả trước đối với những người mua căn nhà thứ hai sẽ tương đương với ít nhất 50% giá trị căn nhà, lãi suất cho vay mua nhà sẽ không thấp hơn 110% so với lãi suất cơ bản. các ngân hàng cũng được yêu cầu tăng mạnh tỷ lệ tiền trả trước và lãi suất cho vay đối với các khách hàng mua ngôi nhà thứ ba. Một quy định mới được ban hành trong tháng 5/2010 là những người muốn mua nhà bắt buộc phải trình hộ khẩu và giấy chứng nhận kết hôn và chỉ được mua 1 căn nhà nhằm ngăn chặn kịp thời việc đầu cơ nhà đất.

Một lần nữa “chiến thắng” lại thuộc về bong bóng bất động sản Trung Quốc khi những chính sách ban hành ở tháng 4, tháng 5 vẫn chưa phát huy nhiều tác dụng. Cơ quan thống kê Trung Quốc công bố giá bất động sản tại 70 thành phố của Trung Quốc tháng 5/2010 tăng 12,4% so với cùng kỳ, tốc độ tăng trong tháng 4/2010 là 12,8%. Giá nhà trong tháng 6 tiếp tục tăng 11,4% so với cùng kỳ năm ngoái.

Một lần nữa Chính phủ Trung Quốc đề ra biện pháp mới là tăng nguồn cung đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp. Cùng với những chính sách được đề ra từ trước, thị trường nhà đất bắt đầu có dấu hiệu nguội lại, Giá nhà đất ở 70 thành phố lớn trong tháng 7, tháng 8 tăng mức thấp hơn tháng 6 so với cùng kì năm ngoái. Thế nhưng, đối với đại đa số người dân Trung Quốc, giá nhà đang ở mức cao ngất ngưởng, mua được một căn nhà trở thành giấc mơ đối với họ.

Chính quyền Trung Quốc vẫn còn tiếp tục thực hiện những chính sách nhằm bình ổn thị trường nhà đất. Chính quyền Trung Quốc yêu cầu các ngân hàng thương mại dừng cho vay đối với những khách hàng vay mua bất động sản thứ ba và gia hạn chính sách giảm 30% thanh khoản đối với tất cả những người mua bất động sản thứ nhất. Chính điều này làm cho giá nhà đất trong tháng 9, 10 và 11 tăng thấp hơn so với tháng 8. Điều này cho thấy chính sách đang bắt đầu phát huy hiệu quả tốt hơn.

Nhìn chung, năm 2010 là năm mà Chính phủ Trung Quốc liên tục đối phó với tình trạng ngày càng nóng của thị trường bất động sản trong nước. Một loạt những chính sách thắt chặt thị trường được đưa ra đều đạt được kết quả nhất định, nhưng vẫn chưa đủ “lạnh” để làm mát thị trường nhà đất. Có vẻ như bong bóng nhà đất giành được lợi thế trong “cuộc chiến” với các chính sách thắt chặt trong năm 2010. Thế nhưng, bong bóng nhà đất khó lòng giữ lợi thế khi chính sách thuế bất động sản mới và một loạt biện pháp mới kiểm soát chặt chẽ thị trường nhà đất của chính quyền Trung Quốc sẽ áp dụng vào năm 2011.

## **1.2 Tổng kết thị trường bất động sản Việt Nam năm 2010:**

### Tổng quan

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2010 nhìn chung vẫn còn khá trầm lắng, mặc dù ở một số khu vực xuất hiện những đợt sốt giá đất cục bộ nhất là ở Hà Nội. Thị trường căn hộ thì không được khả quan, phân khúc căn hộ cao cấp vẫn ở tình trạng ế ẩm, còn phân khúc trung bình và bình dân thì có phần tốt hơn. Thị trường văn phòng cho thuê vẫn còn đang gặp nhiều khó khăn trong việc tìm khách thuê. Thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ và căn hộ dịch vụ thì đạt được những kết quả ấn tượng khi tỷ lệ trống giảm và ở mức thấp và nhu cầu thuê của khách hàng thì ngày càng tăng. Những chính sách của Nhà nước như Nghị định 71, và Thông tư 16 góp phần làm cho thị trường minh bạch hơn, ngăn chặn đầu cơ trong ngắn hạn nhưng cũng gây không ít khó khăn cho người dân trong việc chuyển nhượng căn hộ.

### Thị trường bất động sản Tp.Hồ Chí Minh năm 2010 :

Tình hình thị trường căn hộ trong năm 2010 ở Tp.Hồ Chí Minh khá trầm lắng. Nguồn cung mới căn hộ ước tính trong năm 2010 là 8500 căn chủ yếu phân khúc trung bình.

Phân khúc căn hộ cao cấp vẫn còn trầm lắng ở năm 2010 mặc dù có ít giao dịch xảy ra, giá ở phân khúc này có xu hướng giảm khi nguồn cung tăng, cùng với nguồn cung từ năm 2009 trong khi đó nhu cầu về căn hộ cao cấp vẫn còn đang ở mức thấp. Giá bán lần lượt giảm 10-15% trong quý 2/2010 so với đầu năm 2010 và giảm 2% trong quý 3 so với quý 2. Căn hộ cao cấp ở khu vực trung tâm thành phố đang chịu sự cạnh tranh từ loại hình biệt thự và nhà phố tại các dự án mới ở Quận 9 và khu Nam Sài Gòn.

Phân khúc căn hộ trung bình và bình dân được quan tâm nhiều hơn bởi khách mua nhà, chủ yếu là khách mua nhà để ở, giao dịch có phần sôi động hơn, giá căn hộ có xu hướng tăng nhẹ. Phân khúc bình dân đang dần chiếm lĩnh thị trường khi số lượng căn hộ bán ra ở phân khúc này ngày càng tăng. Người mua nhà bao gồm cả nhà đầu tư và mua để ở, trong đó khách mua đầu tư chiếm tỷ lệ cao hơn.

Thị trường căn hộ cuối năm 2010 vẫn ảm đạm, không như kỳ vọng của nhiều chủ đầu tư là thị trường nhà đất sẽ sôi động ở thời điểm cuối năm. Các giao dịch giảm mạnh, thậm chí có lúc giảm tới 50% so với những tháng đầu năm. Số lượt giao dịch thành công những tháng cuối năm rất ít. Nguyên nhân là do tác động lãi suất tăng cao ở cuối năm, cùng với tác động của Nghị định 71, Thông tư 16 khiến cho nhu cầu mua nhà giảm đáng kể. Một nguyên nhân khác là nguồn cung vượt so với nhu cầu. Trước tình cảnh ế ẩm của thị trường căn hộ ở những tháng cuối năm, người dân có tâm lý chờ đợi chủ đầu tư giảm giá bán hay đưa ra chương trình khuyến mãi.

Thị trường đất nền ở Tp.Hồ Chí Minh vẫn đang trong tình trạng trầm lắng, khi giá đất ở đây ở mức cao và không còn khả năng tăng giá nên khó thu hút nhà đầu tư. Giá đất ở đây vẫn ổn định ngoại trừ giá đất nền trong tháng 8 ở khu vực quận 2 tăng nhẹ 0,7% - 1% so với tháng trước, do hưởng lợi từ thông tin về hầm Thủ Thiêm đang trong giai đoạn đẩy nhanh tiến độ thi công. Trong khi đó, đất nền ở các tỉnh thành lân cận như Đồng Nai và Bình Dương có mức giá thấp và có khả năng tăng giá do hạ tầng cơ sở ngày càng hoàn thiện nên thu hút nhiều nhà đầu tư.

Tình hình thị trường văn phòng cho thuê ở Tp.Hồ Chí Minh cũng đang gặp khó khăn. Văn phòng hạng A

liên tiếp giảm giá thuê ở quý 1, 2 và 3 trong năm 2010. Phân khúc hạng B, C cũng phải giảm giá ở quý 1, 2 nhằm thu hút khách thuê và đạt được kết quả khả quan khi giá thuê ở quý 3 tăng so với quý 2. Nguyên nhân của việc giảm giá thuê là do nguồn cung ở cả 3 quý tăng lên, nâng tổng nguồn cung thị trường văn phòng đạt 1.478.517 m<sup>2</sup>, trong khi tính từ đầu năm đến hết quý 3 diện tích thực thuê chỉ có 194.201 m<sup>2</sup>.

Trong khi đó, thị trường mặt bằng bán lẻ và căn hộ dịch vụ có phần sôi động hơn. Giá thuê mặt bằng bán lẻ trong khu vực trung tâm có xu hướng tăng trong khi giá thuê ở khu vực ngoài trung tâm có xu hướng giảm do nhu cầu thuê mặt bằng tập trung ở khu vực trung tâm thành phố. Khi xuất hiện nguồn cung mới ở khu vực trung tâm thì nhanh chóng được lấp đầy cho dù giá thuê vẫn ở mức cao. Giá thuê mặt bằng bán lẻ ở khu vực trung tâm đạt mức trung bình 132,7 USD/m<sup>2</sup>/tháng, còn giá thuê ở khu vực ngoài trung tâm tiếp tục giảm nhẹ xuống còn mức trung bình 39,4 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Doanh thu bán lẻ 9 tháng đầu năm 2010 tăng 25,4% so với cùng kỳ năm ngoái là 1 tín hiệu tốt cho thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ.

Thị trường căn hộ dịch vụ cho thuê năm 2010 có tỷ lệ thuê và giá thuê đều tăng. Giá thuê liên tục tăng ở cả ba quý 1, 2 và 3. Nguồn cung mới ở 3 quý đầu năm 2010 có dấu hiệu tăng chủ yếu ở phân khúc hạng B, hạng C. Tỷ lệ căn hộ trống ở 3 quý có dấu hiệu giảm xuống ở cả 3 phân khúc, mặc dù chịu sự cạnh tranh gay gắt từ biệt thự và căn hộ mua cho thuê lại. Khách thuê căn hộ dịch vụ không chỉ là người nước ngoài mà còn là người Việt Nam.

#### Thị trường bất động sản Hà Nội năm 2010:

Năm 2010 là năm mà nguồn cung mới ở 2 phân khúc cao cấp và trung bình duy trì ở mức cao trong cả 3 quý đầu năm 2010. Cụ thể, trong quý 1 nguồn cung mới ở phân khúc trung cấp theo số liệu của CBRE là 4608 căn, và lần lượt ở quý 2, 3 là 2050 và 650 căn. Nguồn cung mới của phân khúc cao cấp ở quý 2, 3 lần lượt là 2306 và 1096 căn. Sở dĩ, nguồn cung ở 2 phân khúc này lớn là do các công ty chủ đầu tư bất động sản nhận thấy nhu cầu về nhà ở của người dân Thủ đô ở 2 phân khúc này vẫn lớn.

Thế nhưng, nhu cầu nhà ở của người dân Thủ đô chủ yếu tập trung ở phân khúc trung cấp và bình dân, do đó giao dịch ở 2 phân khúc này luôn ở mức cao. Những dự án nhà giá thấp được bán hết trong thời gian ngắn, còn ở phân khúc cao cấp thì tốc độ bán chậm lại. Mặc dù, nhu cầu căn hộ ở phân khúc bình dân vẫn đang ở mức cao, nhưng vẫn chưa được chủ đầu tư chú ý đúng mức.

Thị trường đất nền ở Hà Nội năm 2010 nhìn chung vẫn ở trong tình trạng nóng sốt. Cơn sốt đất thực sự nổi lên khi mô hình đồ án quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được triển lãm và có thông tin trung tâm hành chính quốc gia sẽ dời về chân núi Ba Vì khiến cho giá đất khu vực Ba Vì tăng lên và lan rộng ra cả các dự án đất nền khu vực phía Tây. Nhưng giá đất ở khu vực này đã chững lại khi nguồn tin được đính chính vào cuối tháng 5. Thế nhưng, giá đất Hà Nội lại tiếp tục tăng nhanh vào cuối năm 2010 ở các khu trung tâm và vùng ven ngoại thành, khi giá đất ở khu vực ngoại thành có những nơi tăng tới 50%. Một số ý kiến cho rằng, giá đất Thủ đô tăng cao là do tình trạng đầu cơ của các nhà đầu tư liên tục bóp méo thị trường.

Thị trường văn phòng cho thuê ở Hà Nội năm 2010 không được khả quan. Mặc dù, các công ty có vốn đầu tư nước ngoài đang dần quay lại Việt Nam, song nhu cầu văn phòng trong quý 1 vẫn rất thấp. Giá thuê văn phòng hạng A liên tục giảm trong quý 1, 2 do tỷ lệ trống cao. Kết quả là ở quý 3, tỷ lệ trống giảm từ 7,51% xuống 5,65% so với quý trước và giá thuê tăng 1,2% so với quý trước ở phân khúc hạng A, theo số liệu của CBRE.

Thị trường văn phòng ở phân khúc hạng B, C lại khả quan hơn. Giá thuê ở phân khúc hạng B tăng ở quý 1, 3 và không đổi ở quý 2 trong khi tỷ lệ trống ở quý 3 giảm từ 17,98% xuống 12,21% so với quý 2. Văn phòng hạng C được xem là triển vọng nhất khi quy định cấm sử dụng nhà chung cư vào mục đích cho thuê văn phòng hoặc kinh doanh thương mại làm gia tăng nhu cầu thuê văn phòng hạng C.

Tổng mức bán lẻ của cả 3 quý đầu năm 2010 tăng liên tục so với cùng kỳ năm ngoái là một trong những nguyên nhân khiến cho thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ luôn sôi động. Tỷ lệ trống ở quý 1, 2 liên tục giảm, chỉ riêng tỷ lệ trống ở quý 3 tăng nhẹ 0,35% so với quý trước là do tổng cung ở quý 3 tăng 10,14% so với quý 2 và giá thuê trung bình tăng từ 45,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng tới 46,20 USD/m<sup>2</sup>/tháng trong quý 3/2010. Như vậy, thị trường mặt bằng bán lẻ vẫn là thị trường tăng trưởng ổn định so với các thị trường khác.

Thị trường căn hộ cho thuê ở Hà Nội năm 2010 cũng duy trì ở mức ổn định. Mặc dù giá thuê ở cả 3 quý có tăng có giảm nhưng khoảng cách tăng giảm vẫn không đáng kể. Công suất cho thuê phòng luôn đạt mức cao hơn 91% trong cả quý, trong đó cao nhất là quý 3 với 95% là do nhu cầu thuê khá ổn định và tăng nhẹ trong cả 3 quý, trong khi đó vẫn chưa có nguồn cung nào mới trong 3 quý.

### Tình hình thị trường bất động sản dưới sự tác động Nghị định 71, Thông tư 16

Nghị định 71/2010/NĐ - CP quy định chi tiết hướng dẫn Luật Nhà ở và Thông tư 16 hướng dẫn nghị định. Một trong những nội dung mà các nhà đầu tư bất động sản rất quan tâm là quy định về việc huy động vốn.

Theo đó, chủ đầu tư được phép huy động vốn với lượng huy động đối đa 20% tổng lượng sản phẩm nhà ở khi giải phóng xong mặt bằng, được phân chia tối đa không quá 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án (tính trên tổng số lượng nhà ở thương mại của dự án cấp I) không phải thông qua sàn giao dịch. Điều này giúp cho nhà đầu tư huy động vốn dễ dàng hơn, mở ra cho các chủ dự án cơ hội huy động nguồn vốn từ các nhà đầu tư thứ cấp, bên cạnh các kênh huy động vốn khác, góp phần hoàn thành dự án theo kịp tiến độ, giúp đẩy nhanh nguồn cung ra thị trường.

Nghị định 71 góp phần ngăn chặn đầu cơ ngắn hạn với quy định không cho phép việc chuyển nhượng đối với đất dự án dạng hợp đồng góp vốn đối với dự án mới. Kết quả là các hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng góp vốn của nhà đầu tư không được công chứng. Trước khi Nghị định 71 có hiệu lực, việc chuyển nhượng đối với đất dự án dưới dạng hợp đồng vốn góp đầu tư khá dễ dàng, việc mua đi bán lại nhiều lần làm cho giá nhà đất tăng cao. Quy định này đòi hỏi nhà đầu tư phải trường vốn, và quy định cũng giúp cho người có nhu cầu mua nhà thực sự tiếp cận được giá bán của chủ đầu tư.

Thông tư 16 ra đời hướng dẫn Nghị định 71 quy định trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ chỉ được công chứng, chứng thực khi đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu, gây không ít khó khăn cho người dân. Có những trường hợp muốn chuyển nhượng căn hộ cho người khác nhưng không được do vẫn chưa có giấy chủ quyền mặc dù căn hộ đã hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Thực tế cho thấy nhiều dự án từ lúc bàn giao căn hộ đã nhiều năm thậm chí đến chục năm mà chủ đầu tư vẫn chưa cấp giấy chứng nhận chủ quyền làm cho việc mua bán không thể thực hiện được.

Thông tư 16 còn quy định cho phép tư nhân xây dựng chung cư mini, và căn hộ mini đã được cấp giấy chủ quyền sẽ được phép mua bán cho thuê trên thị trường. Việc giao dịch cũng khá dễ dàng, chỉ cần công chứng mà không phải qua sàn giao dịch bất động sản như nhà chung cư. Chính quy định này góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở giá thấp của người dân cũng như mang lại cơ hội cho nhiều nhà đầu tư. Tuy nhiên, chung cư mini cũng đem đến nhiều nguy cơ tiềm tàng liên quan đến cơ sở hạ tầng, do đó cần phải có tiêu chuẩn quy định chất lượng chung cư mini để đem lại sự an toàn cho người dân sống trong chung cư mini.

### **1.3 Xu hướng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2011**

#### Xu hướng thị trường bất động sản Tp.Hồ Chí Minh năm 2011:

Theo nhận định của một số chuyên gia, tại Tp.Hồ Chí Minh, thị trường căn hộ có khả năng khởi sắc ở nửa cuối năm 2011. Phân khúc trung bình được dự báo là sẽ lên ngôi trong năm 2011 do nhu cầu của người dân ở phân khúc này lớn, người dân có xu hướng tìm cho mình một ngôi nhà hợp túi tiền hơn. Phân khúc cao cấp sẽ tiếp tục đối mặt với tình trạng khó khăn do nhu cầu ở mức thấp. Nguồn cung phân khúc trung bình sẽ tăng ở mức vừa phải, do nguồn cung năm 2010 vẫn còn nhiều, giao dịch ở phân khúc trung bình được dự báo là sẽ tăng lên do nhu cầu ở phân khúc này còn khá lớn, và do khách hàng không chỉ là người ở miền Nam mà còn ở miền Bắc. Phân khúc căn hộ trung bình và bình dân vẫn được xem là kênh đầu tư an toàn cho nhà đầu tư so với kênh chứng khoán, vàng và ngoại tệ.

Thị trường đất nền tại Tp.Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục gặp khó khăn khi mức giá tại nhiều nơi vẫn cao và không còn khả năng tăng nên khó hấp dẫn nhà đầu tư. Cùng với mức lãi suất cao như hiện nay, việc đầu tư vào đất nền ở Tp.Hồ Chí Minh càng gặp nhiều khó khăn, khó có thể lướt sóng bán kiếm lời. Đất nền ở các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bình Dương được dự báo là sẽ tiếp tục thu hút nhà đầu tư, do cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện dẫn đến giá đất có xu hướng tăng. Với mức ngân sách chỉ khoảng vài trăm triệu đồng thì việc đầu tư đất nền ở Bình Dương, Đồng Nai được xem là khả thi.

Thị trường cho thuê văn phòng được dự báo sẽ khả quan hơn so với năm 2010. Khi nền kinh tế thế giới đang trong tiến trình phục hồi, nhu cầu thuê văn phòng hạng A, B dự báo là sẽ tăng ở mức vừa phải, trong khi mức giá vẫn sẽ ổn định hoặc thậm chí có thể giảm do nguồn cung ở phân khúc hạng A, B sẽ tăng lên. Riêng phân khúc hạng C dự báo là sẽ sôi động hơn so với hạng A, B do quy định cấm sử dụng nhà chung cư vào mục đích cho thuê văn phòng hoặc kinh doanh thương mại, do đó nhu cầu văn phòng hạng C sẽ tăng lên. Giá thuê ở phân khúc hạng C có thể sẽ tăng nhẹ trong năm 2011.

Thị trường mặt bằng bán lẻ được dự báo sẽ tăng trưởng trong năm 2011. Một phần do doanh số bán lẻ ngày càng tăng, cùng với nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ ngày càng tăng. Giá thuê được dự báo sẽ tăng nhẹ. Xu hướng thuê mặt bằng ở các khu vực trung tâm vẫn tiếp tục tăng, trong khi nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ ngoài trung tâm vẫn giữ ở mức ổn định.

*Xu hướng thị trường bất động sản Hà Nội năm 2011:*

Thị trường căn hộ ở Hà Nội sẽ sôi động ở phân khúc trung bình do nhu cầu ở phân khúc này là vẫn còn khá cao, chủ đầu tư sẽ tiếp tục đưa ra nguồn cung mới ở phân khúc trung bình trong năm 2011, giá ở phân khúc này được dự báo là ổn định và có khả năng tăng nhẹ. Phân khúc cao cấp và hạng sang sẽ trầm lắng do nhu cầu ở 2 phân khúc này vẫn còn ở mức thấp. Một phân khúc có tiềm năng rất lớn mà vẫn còn bị bỏ ngỏ trong năm 2010 là phân khúc bình dân, phân khúc này sẽ trở nên sôi động hơn nếu được các chủ đầu tư quan tâm vì nhu cầu mua nhà giá thấp của người dân Thủ đô là lớn.

Thị trường đất nền ở Hà Nội sẽ khó có khả năng nguội lại và tình trạng sốt giá mạnh cũng khó có khả năng xảy ra. Theo nhiều chuyên gia bất động sản, giá đất trong năm 2011 vẫn sẽ tăng ở mức độ cho phép. Trong khi khu vực phía Tây hạ nhiệt thì phía Đông trở thành mảnh đất tiềm năng thu hút nhà đầu tư, khi cơ sở hạ tầng đang phát triển nhanh chóng, nhất là từ khi cầu Thanh Trì và cầu Vĩnh Tuy đã đi vào hoạt động.

Thị trường văn phòng cho thuê ở Hà Nội được dự báo tăng trưởng nhẹ ở phân khúc hạng A, B khi nhu cầu thuê văn phòng ở 2 phân khúc này không biến động là bao. Phân khúc hạng C sẽ tiếp tục được chú ý nhiều hơn, với nhu cầu ở phân khúc này được dự báo là sẽ tăng do quy định cấm sử dụng nhà chung cư vào mục đích cho thuê văn phòng hoặc kinh doanh thương mại, và giá thuê ở phân khúc này dự báo sẽ tăng.

Thị trường bán lẻ sẽ tiếp tục khả quan trong năm 2011 do những kết quả tốt đẹp từ năm 2010. Tổng mức bán lẻ kỳ vọng sẽ tăng trong năm 2011 là tiền đề cho tỷ lệ trống duy trì ở mức thấp hơn 10% mặc dù sẽ xuất hiện thêm khá nhiều nguồn cung mới. Giá thuê trung bình mặt bằng bán lẻ vẫn sẽ duy trì ở mức ổn định, có khả năng tăng nhẹ trong năm 2010 do nhu cầu thuê mặt bằng dự đoán sẽ ở mức cao và nhanh chóng lấp đầy nguồn cung mới.

Nhìn chung, theo nhiều ý kiến chuyên gia, tình hình thị trường bất động ở 2 thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội trong năm 2011 sẽ chuyển biến tích cực hơn so với năm 2010. Nhu cầu căn hộ ở phân khúc trung bình và bình dân tiếp tục ở mức cao, do đó thị trường ở 2 phân khúc này được dự báo là sẽ sôi động. Ngoài ra, GDP tăng trưởng khả quan là nhân tố góp phần làm gia tăng đầu tư bất động sản. Thế nhưng, năm 2011, thị trường bất động sản sẽ khó có sóng lớn nguyên nhân là do tác động của Nghị định 71 hướng dẫn thi hành luật nhà ở hạn chế đầu cơ ngắn hạn, Thông tư 13 hạn chế cho vay bất động sản cùng với lãi suất cho vay cao càng làm cho chi phí đầu tư tăng lên, người mua nhà khó có thể vay tiền để mua nhà.

**KHUYẾN CÁO**

Bản báo cáo 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. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức được có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo 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. CafeLand 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 báo cáo này. Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được CafeLand 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. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của CafeLand. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của CafeLand đều trái pháp luật.