

Bất động sản tốt đẹp

Tác Giả: Mác Lâm, biên tập viên RFA
Thứ Hai, 24 Tháng 10 Năm 2011 18:08

Trong tình hình bất động sản xuống dốc, nhiều phân khúc của ngành kinh doanh này bị ảnh hưởng nặng nề.



RFA photo / Một tòa nhà mới xây dựng ở Hà Nội

Các cao cấp cho thuê văn phòng bị bối rối hàng loạt đang là nỗi lo hàng đầu cho nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Mác Lâm phỏng vấn ông Lê Hoàng Châu, chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh để tìm hiểu thêm về vấn đề này.

Thu nhập cho người mua

Mác Lâm: Thưa ông trong tình hình chung của các lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên nhiều nơi thì Việt Nam bắt đầu ngả ra sao, đặc biệt trong hoàn cảnh lạm phát hiện nay?

Bắt đầu sự kiện đặc

Tác Giả: Mác Lâm, biên tập viên RFA

Thứ Hai, 24 Tháng 10 Năm 2011 18:08

Lê Hoàng Châu: Tình hình kinh tế đang rất khó khăn, không riêng gì Việt Nam, do kinh tế thế giới tác động trong đó thế trường kinh bắt đầu sự kiện của Việt Nam nói chung và thế trường kinh bắt đầu sự kiện của thành phố Hồ Chí Minh nói riêng cũng đang gặp khó khăn.

Sức mua bị giảm, giá cũng giảm, giao dịch cũng sụt giảm. Trong những khó khăn đó doanh nghiệp bắt đầu sự kiện của thành phố HCM cũng đang nỗ lực phấn đấu vượt qua khó khăn này mà mục tiêu của năm 2011 chúng tôi chỉ nhận thấy việc duy trì số tiền từ của doanh nghiệp và chỉ kinh tế hội phục hồi có thể phát triển tiếp theo.

Mác Lâm: Riêng với người mua thì sao, liệu khó khăn chung như vậy có làm cho người mua dễ dàng và do đó họ còn chờ giá cả xuống thấp hơn nữa hay không?

Lê Hoàng Châu: Chúng tôi đánh giá là thời điểm hiện nay thuận lợi cho người mua, nó thể hiện hai đặc trưng, đầu tiên là họ nhận thấy người mua hiện nay rất rộng rãi so với trước đây.

Trước đây người mua nhà nhiều khi phải chờ hàng qua đêm để mua một căn hộ cao cấp nhưng bây giờ các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bắt đầu sự kiện chào mời đến tận tận đường đi ngõ đi ngõ, email của tận người để chào bán bắt đầu sự kiện vì vậy cái quy mô của người mua tại thành phố Hồ Chí Minh rất là rộng.

Một thế thế hai của người mua là giá cả bắt đầu sự kiện hiện nay nó đã trở về mức hợp lý.

Trước đây thì giá bắt đầu sự kiện bị thổi lên rất cao nhưng hiện nay các doanh nghiệp đã chấp nhận lãi rất ít, có trường hợp bán huỷ vốn hoặc lỗ chút ít.

Chấp nhận bán lỗ nghe nó phi lý nhưng trong nhu cầu án thì phải chấp nhận lỗ để thu hồi vốn vì vốn lãi suất tín dụng rất cao và vì thế trường đang khó khăn thì các doanh nghiệp phải nỗ lực vượt qua khó khăn này.

Chúng tôi thấy đặc trưng thế hai này thể hiện là thế của thế trường.

Bút đòng sọt đòng

Tác Giả: Mác Lâm, biên tập viên RFA
Thứ Hai, 24 Tháng 10 Năm 2011 18:08

Nó bao gồm luôn những nhà đầu tư thực, những người mua đi bán lại và nó cũng có lợi cho những doanh nghiệp phát triển bút đòng sọt kác doanh nghiệp nác ngoài đang quan tâm thị trường bút đòng sọt của thành phố bởi vì đây là cách để các doanh nghiệp có năng lực tài chính mạnh mẽ thu lợi trong việc phát triển dự án mới có thể mua lại dự án hay mua lại doanh nghiệp để đầu tư trong tương lai.

Cho nên chúng tôi thấy tuy hiện nay tình hình có khó khăn và còn có thể kéo dài thêm đến năm 2012 nhưng sau đó chúng tôi tin rằng thị trường sọt phác hái trở lại và phát triển.

Mác Lâm: Thưa ông tình trạng văn phòng cho nác ngoài thuê đang rất do và rất nháu cao ở trong thành phố không có khách hàng đang là nỗi lo ngại lớn cho chủ đầu tư. Điều này có phần ảnh hưởng rút lui của các nhà đầu tư hay còn những lý do nào khác, giá cả chênh lệch, thưa ông?

Lê Hoàng Châu: Hiện nay nền kinh tế toàn cầu đang gặp rất nhiều khó khăn, ngay cả Hoa Kỳ hiện nay cũng vậy và thị trường bút đòng sọt của thành phố Hồ Chí Minh thì những khó khăn nó cũng tương tự.

Trong toàn bộ thị trường bút đòng sọt của thành phố thì phân khúc văn phòng cho thuê là phân khúc đang gặp khó khăn vì những người thuê bị sụt giảm.

Có những doanh nghiệp đang thuê văn phòng loại A người ta chuyển sang loại B thành ra giá đang xuống với mức độ rất lớn nếu so với trước đây. Hiện nay các doanh nghiệp đầu tư phải tìm kiếm trong đó có chi phí thuê trở lại vì vậy tôi nghĩ đây chủ yếu là sự điều chỉnh của các doanh nghiệp trong nác cũng như nác ngoài. Những khó khăn này là khó khăn chung chứ không riêng gì doanh nghiệp trong nác.

Hiện nay các chủ đầu tư vẫn có những quan tâm đến với thị trường bút đòng sọt Việt Nam những tất nhiên họ cũng có sự cân nhắc để xác định quy mô và thời điểm đầu tư thích hợp. Thị phần cần cho thuê, văn phòng cho thuê thì đúng là hiện nay đang gặp khó khăn.

Phán chính phủ hỗ trợ



Cao c cho thuê Hà Nội. RFA photo

M c Lâm: Trong tình hình khó khăn chung nh v y thì chính ph có nh ng bi n pháp nào nh m gi m thi u s tu t d c c a th tr ng b t đ ng s n c a thành ph hay ch a, ch ng h n nh h tr v lãi su t trong nh ng đ n vay t doanh nghi p b t đ ng s n th a ông?

Lê Hoàng Châu: Hi n nay Ngân Hàng Nhà N c Vi t Nam cũng có công b l trình gi m d n lãi su t vì lãi su t hi n nay r t cao, trên 20%.

Chúng tôi đang đ ngh kéo gi m lãi su t v giai đo n đ u là kho ng 17-18% và sau đó s quay tr l i m c bình th ng nh tr c đây t c là kho ng 11-12%.

N u so v i các n c thì có l lãi su t k v ng c a chúng tôi v n còn r t cao nh ng Vi t Nam đang trong giai đo n là m t qu c gia đang phát tri n cho nên ch c ch n vi c kéo lãi su t hi n nay đang trên 20% xu ng m c 17-18 % là vi c làm r t khó khăn ch không ph i đ n gi n.

Tuy nhiên chúng tôi k v ng chính ph s th c hi n đ c l trình đó. Chúng tôi còn đ ngh

Bật đèn xanh tín hiệu

Tác Giả: Mác Lâm, biên tập viên RFA
Thứ Hai, 24 Tháng 10 Năm 2011 18:08

qua năm 2012 hoặc đến đầu năm 2013 thì lãi suất sẽ kéo xuống còn 11-12%. Điều này sẽ tốt cho doanh nghiệp phát triển trong đó có ngành bất động sản.

Mác Lâm: Riêng với các dự án căn hộ cho người thu nhập thấp có bất kỳ hình thức gì hay không và Hiệp Hội Bất động sản Thành phố HCM có dự xuất gì đặc biệt cho chương trình này?

Lê Hoàng Châu: Hiện nay chính phủ đang nghiên cứu các dự xuất của Hiệp Hội Bất động sản thành phố HCM, của Bộ xây dựng cũng như các dự án phòng để có những chính sách cụ thể để tiếp tục phát triển các dự án nhà giá thấp cho người thu nhập thấp và nhà dành tái định cư cho các khu bị giải tỏa.

Các công trình công ích phải ưu tiên cho những vấn đề đó. Hiệp Hội Bất động sản thành phố HCM chúng tôi cũng đề nghị chính phủ phát triển trung tâm cho chương trình căn hộ cho thuê giá rẻ. Đây là hình thức bảo đảm cho an sinh xã hội và dự kiến với chương trình căn hộ cho thuê giá rẻ là chương trình nhà bán trả góp dài hạn cho người thu nhập thấp.

Chương trình này cũng nằm chung trong bài nhìn chung của thế giới là chính phủ các quốc gia khác cũng đều có những chương trình tương tự.

Mác Lâm: Xin cảm ơn ông.