

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG TUẦN

Sacomreal

Số 27 - Tuần 27/2009

Vẻ đẹp của sự ngẫu hứng

Belleza
APARTMENT



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q. 3, Tp. HCM - ĐT: (08) 3824 9988 - Fax: (08) 3824 9977 - www.sacomreal.com - giabatdongsan@sacomreal.com

Mục lục:

Điểm tin thị trường.....trang 3 - 9
Hành lang pháp lý.....trang 10
Hoạt động doanh nghiệp....trang 11
Thị trường thế giới.....trang 12 - 13

Casallé

HILLS

Khu biệt thự biển



Sacomreal phân phối Casalle' Hills



Vừa qua, Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín - Sacomreal đã ký hợp

đồng tiếp thị phân phối độc quyền dự án Casalle' Hills tại huyện Hàm Tân - Bình Thuận, do Công ty CP Du lịch Sài Gòn Hàm Tân thuộc tập đoàn Sài Gòn Invest làm chủ đầu tư. Theo đó, ngày 1/7/2009, Sacomreal

chính thức chào bán ra thị trường 124 nền biệt thự thuộc dự án Casalle' Hills với giá từ 3,5 triệu/m². Casalle' Hills là khu nghỉ dưỡng biển lớn nhất Việt Nam hiện nay với quy mô hơn 200ha, được quy hoạch tổng thể gồm 11 phân khu với đầy đủ những tiện ích đẳng cấp và thượng lưu như: khu resort, khách sạn 4 và 5 sao; sân golf 18 lỗ; khu hồ tự nhiên 30ha; CLB du thuyền; khu biệt thự

sang trọng với hơn 350 biệt thự; khu cắm trại; khu mua sắm và đặc biệt khu rừng nguyên sinh rộng 50ha bao quanh Casalle' Hills... Với mục tiêu đưa Casalle' Hills trở thành khu du lịch nghỉ dưỡng đẳng cấp quốc tế, Chủ đầu tư đã ký hợp đồng với Tập đoàn thiết kế WATG nổi tiếng của Mỹ để quy hoạch và thiết kế cho toàn khu.

Nguồn: Đô Thị

Chào bán đợt 2 căn hộ cao tầng Carina Plaza



Cty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy vừa công bố bán đợt 2 căn hộ cao tầng Carina Plaza với

giá gốc từ 16 triệu đồng/m², thanh toán linh hoạt với đợt 1 là 10% giá trị căn hộ, ngân hàng BIDV, Vietcombank hỗ trợ cho vay 90% trong 15 năm. KH đăng ký đặt cọc từ ngày

01/08/2009 đến 10/08/2009. DA Carina Plaza đang trong giai đoạn hoàn thành tầng hầm, sẽ bàn giao căn hộ vào 30/06/2011 sau khi hoàn thành nội thất và kiến trúc cảnh quan sân vườn. DA có 736 căn hộ tọa lạc ngay mặt tiền giao lộ Đại lộ Đông Tây và Vành Đai Trong, thuộc phường 16, quận 8, TPHCM, cách Bến Bạch Đằng Quận 1 chỉ 10

phút đi xe. DA nằm trong quần thể cụm dự án căn hộ cao tầng như City Gate Tower, Diamond Riverside, NBB III,... với quy mô trên 4.000 căn hộ cũng do NBB làm chủ đầu tư. Khi hoàn thành, đây sẽ trở thành trung tâm đô thị kiểu mẫu về tiện nghi sống, môi trường thân thiện và cộng đồng văn minh.

Nguồn: DiaOcOnline

TP. HCM: Xây dựng nhà ga trung tâm phức hợp Bến Thành

Ngày 1-7, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cho biết UBND TP chấp thuận chủ trương sở này cùng Ban quản lý đường sắt đô thị phối hợp xúc tiến các thủ tục trình Thường trực Thành ủy và UBND TP về việc tiếp nhận nguồn vốn ODA của chính phủ Bỉ. Nguồn

vốn này được dùng để thực hiện công tác tư vấn, lập báo cáo nghiên cứu khả thi công trình xây dựng nhà ga trung tâm Bến Thành có chức năng phức hợp. Theo kế hoạch, đây là nhà ga trung tâm phục vụ kết nối giữa các tuyến đường sắt đô thị với nhiều phương

thức vận tải hành khách, nhất là xe buýt, kết hợp với các hoạt động dịch vụ đô thị, thương mại đa dạng tại trung tâm TP.

Nguồn: Pháp Luật TP

Tuyến cao tốc đô thị hiện đại đầu tiên ở Việt Nam



Theo Ban Quản lý dự án (QLDA) Thăng Long (Bộ GT-VT), dự kiến đến cuối năm

này, dự án đường Vành đai III Hà Nội (giai đoạn 2) sẽ được khởi công. Tổng mức đầu tư giai đoạn 2 lên đến hơn 5.547 tỷ đồng, trong đó chi phí xây dựng hơn 3.752 tỷ đồng,

dự phòng khoảng 1.222 tỷ đồng... Nguồn vốn sử dụng là vốn vay hỗ trợ phát triển chính thức từ Ngân hàng Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JBIC) và vốn đối ứng trong nước. Chiều dài toàn tuyến là hơn 8,9km, bắt đầu từ km 19+620 (sau cầu vượt Mai Dịch), kết thúc tại km 28+532 (phía Bắc hồ Linh Đàm) gồm 385m đường và 8.527m cầu cạn chính

tuyến. Đường được thiết kế cho xe chạy với tốc độ 100 km/h. Khi hoàn thành, đây sẽ là một trong những tuyến đường cao tốc đô thị hiện đại đầu tiên tại Việt Nam, góp phần giảm ùn tắc, tai nạn giao thông, phát triển giao thương, kinh tế không chỉ ở Hà Nội mà còn cả khu vực.

Nguồn: Hà Nội Mới

Điều chỉnh giá thuê đất công

Sở Tài nguyên và môi trường vừa đề xuất UBND TP.HCM điều chỉnh đơn giá cho thuê tất cả các mặt bằng đất công trên địa bàn TPHCM. Cụ thể, với các ngành nghề liên quan đến thương mại, kinh doanh bất động

sản như cao ốc văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, dịch vụ, cho thuê tài sản trên đất... thì đơn giá thuê bằng 0,75% giá đất thị trường; những trường hợp thuê đất công cho mục đích sản xuất khác thì được

tính bằng 0,5% giá đất thị trường. Đối với những trường hợp còn lại thì áp dụng theo quy định hiện hành, tức bằng 0,5–2% giá đất nhà nước ban hành hằng năm.

Nguồn: Sài Gòn Tiếp thị

Khai thông thị trường BĐS từ quản lý



Thị trường BĐS TP.HCM hiện sụt giảm mạnh nhất là ở sức mua và tính

thanh khoản. Trong khi đó, các thủ tục hành chính còn rườm rà, trùng lặp kéo dài; hệ thống quy phạm pháp luật về quy hoạch, đầu tư xây dựng và đầu tư kinh doanh không đồng bộ, mâu thuẫn, chông chéo. Chính các thủ tục hành chính này đã tạo kẽ hở cho người thừa hành những nhiễu, tiêu cực. Tính minh bạch, công bằng trong việc tiếp cận với thông tin quy hoạch, dự án, quỹ đất chưa tốt. Nguyên nhân chính là do văn bản pháp luật quản lý thị trường BĐS: Hệ thống quy phạm pháp luật về đất đai, đầu tư xây dựng và kinh doanh BĐS thiếu đồng bộ. Hiện nay tồn tại nhiều loại quy hoạch, nhiều cấp xây dựng, ban hành nhưng thiếu tính thống nhất, đồng

bộ, trách nhiệm pháp lý còn thiếu rõ ràng. Điều này vừa tạo ra khó khăn trong hoạt động quản lý Nhà nước với vấn đề quy hoạch, vừa gây lãng phí nguồn lực trong việc triển khai, thực hiện quy hoạch. Việc mất quá nhiều thời gian để giải phóng, đền bù về mặt bằng, trình duyệt dự án đầu tư và các quy hoạch chi tiết, thiết kế cơ sở, cấp phép xây dựng đã làm nản lòng nhà đầu tư, nhất là nhà đầu tư nước ngoài.

Vấn đề tín dụng BĐS, vẫn còn chịu ảnh hưởng và dư âm “độ trễ” của chính sách tiền tệ, tài chính thắt chặt. Và hiện các ngân hàng, tổ chức tài chính vẫn thiếu nguồn vốn dài hạn để tài trợ cho các dự án BĐS. Để phát triển thị trường BĐS, TP.HCM cần thống nhất về cơ quan quản lý thị trường và hoàn thiện cơ chế, chính sách, văn bản pháp quy quản lý hiệu quả đối với thị trường.

Thống nhất, minh bạch về quy hoạch phát triển đô thị; nhất thể hóa cơ quan làm quy hoạch; tránh chồng lấn, xung đột về quy hoạch. Hạn chế quy hoạch “treo” bằng cách quy định thời hiệu của các bản quy hoạch. Tiếp tục hỗ trợ khơi thông nguồn vốn đầu tư cho thị trường BĐS từ các nguồn trong nước, nước ngoài, định chế tài chính quốc tế. Vấn đề là TP và các tổ chức này cần xác định rõ những dự án BĐS khả thi, hiệu quả để tài trợ, phát triển tín dụng chứ không nên “đóng cửa” toàn diện với thị trường để tạo hệ số an toàn tín dụng như hiện nay. Nhà nước và TP cần nhanh chóng thống nhất một “giấy chứng thư” cho đất và nhà; quy định rõ một cơ quan có thẩm quyền cấp giấy và phải minh bạch, đơn giản hóa thủ tục, giảm lệ phí cấp chứng thư.

Nguồn: Báo Xây dựng

TPHCM: 69 dự án chậm tiến độ làm tăng vốn đầu tư hơn 2.850 tỷ đồng



Theo thống kê chưa đầy đủ của Sở KH-ĐT, có 88 dự án thực hiện chậm tiến độ so với quy định

(chưa kể các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và chuẩn bị thực hiện). Trong số này có 69 dự án thực hiện chậm

tiến độ. Cụ thể, DA sửa chữa nâng cấp đường Tỉnh lộ 9 sau 3 năm không thực hiện nay dự kiến điều chỉnh tổng mức đầu tư từ 72,653 tỷ đồng lên đến 548,959 tỷ đồng); DA đầu tư xây dựng Trường THPT Nguyễn Thị Định - giai đoạn 2 (do thực hiện chậm tiến độ đã điều chỉnh tổng mức đầu tư từ 42,849 tỷ đồng lên 83,689 tỷ đồng); DA xây dựng hệ thống cấp nước sạch cho huyện Cần Giờ

chậm tiến độ gần 6 năm tổng vốn đầu tư điều chỉnh từ 208 tỷ đồng lên đến 941,711 tỷ đồng... Riêng dự án Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, ở dự án thành phần “Khu tường niệm các vua Hùng – giai đoạn 1” đã chậm tiến độ gần 3 năm và tổng vốn đầu tư được điều chỉnh từ 108 tỷ đồng lên 233,849 tỷ đồng.

Nguồn: Sài Gòn Giải Phóng

Mua căn hộ: Đau đầu vay vốn ngân hàng



Việt Nam có lẽ là một thị trường mà việc vay vốn ngân hàng để mua nhà (mortgage) vẫn còn hết sức khó khăn và có lãi suất vào hàng cao nhất thế giới hiện nay. Lãi suất mortgage cố định ở Mỹ hiện nay trung bình khoảng 5%/năm cho những khoản vay từ 20 - 30 năm; Ở Anh, lãi suất có 1%/năm; Ở Singapore 3%/năm, ở Thái Lan lãi suất mortgage cũng chỉ ở mức 7%/năm.

Lo lãi suất biến động

Các ngân hàng Việt Nam đang áp dụng mức lãi suất xấp xỉ 13%/năm, trong vòng sáu tháng và sau đó sẽ thay đổi. Với nguy cơ lạm phát tăng, khả năng lớn là người vay sẽ phải

Căn hộ: ít “sóng” để lướt



Sau đợt tung hàng vào đầu năm, mới đây nhiều chủ dự án lại tiếp thêm

hàng, giá thấp hơn đợt trước khiến nhà đầu tư đã mua căn hộ phải ôm hàng chờ thời. Đầu tư căn hộ giờ đây khó sinh lãi hơn trước vì giá chỉ tăng khi căn hộ đã hoàn thành.

Liên tục bung hàng

Các DA căn hộ liên tục bung hàng: Trong tháng 6, khu A DA Hoàng Anh River View giá trung bình 25,2 triệu đồng/m²; Bloming Park giá 27-34 triệu đồng/m²; 100 căn hộ DA Babylon Residence giá bình quân 14,5 triệu đồng/m², 100 căn DA Blue Sapphire giá khởi điểm 12,9 triệu đồng/m²... Trong tháng 7, Cty Him Lam Land bán 85 căn hộ của DA Him

đổi mặt với lãi suất cao hơn. Đây là một bài toán nan giải đối với những người phải mua nhà bằng vốn vay ngân hàng. Trên thực tế, nếu không vay ngân hàng, ít người có thể mua được nhà. Tuy cho vay đến 70% giá trị căn nhà, nhưng giá trị đó tùy thuộc vào thẩm định của một bên thứ ba, thường thấp hơn giá mua nhà ở thời điểm giao dịch. Các ngân hàng cũng khó khăn hơn khi tính toán thu nhập và khả năng chi trả của người vay.

Đến lo phạt trả trước hạn

Khác biệt giữa các NH trong nước và nước ngoài cho vay mortgage hiện nay, là thời hạn vay lâu hơn, và không quy định lãi phạt trong trường hợp người vay muốn trả gốc trước thời hạn. Phạt lãi suất là một thói xấu mà đa

Lam Riverside giá 27,3-32 triệu đồng/m², thấp hơn giá ban đầu (2.200 USD/m²), Cty liên doanh Phú Mỹ Hưng bán khoảng 290 căn hộ DA Riverpark Residence. Trong tháng 8, Hoàng Anh Gia Lai sẽ bán khoảng 1.000 căn hộ của DA Hoàng Anh - An Tiến.

Không còn “sóng”

Trong khi chủ dự án vui vẻ bung hàng thì khách đã mua căn hộ ngậm ngùi vì giá chẳng thấy lên. Theo ông Lâm Văn Chúc - giám đốc Công ty Phúc Đức, trừ trường hợp có nhu cầu mua nhà để ở hoặc đầu tư dài hạn, nhà đầu tư “lướt sóng” phải hết sức thận trọng. Còn theo ông Bùi Tiến Thắng - phó tổng giám đốc Công ty Sacomreal, nếu nhìn vào triển vọng của thị trường căn hộ hiện nay, cơ hội để nhà đầu tư “lướt sóng” không nhiều. Tuy nhiên cũng giống như thị

số các NH trong nước vẫn còn áp dụng. Theo chuyên gia ngân hàng, khi thị trường vốn vẫn còn đang ở giai đoạn phát triển sơ khai như hiện nay, ngân hàng nào có chính sách khuyến mãi, hậu mãi tốt chắc chắn sẽ thu hút được nhiều khách hàng hơn những ngân hàng có thói quen “ăn xổi ở thì”, bắt nạt khách hàng. Lãi suất cao, không có lãi suất cố định, khiến cho lựa chọn vay vốn mua nhà rất khó khăn. Điều này cũng cho thấy nếu các yếu tố kinh tế vĩ mô không ổn định, lạm phát luôn đứng trước nguy cơ trời sập, thì khó có thể tạo dựng được một thị trường địa ốc phát triển bền vững. Ổn định kinh tế vĩ mô là trách nhiệm hàng đầu của Chính phủ.

Nguồn: Sài Gòn Tiếp thị

trường chứng khoán, vẫn có “mã” dự án có thể “lướt sóng” được tùy theo vị trí, chất lượng và thương hiệu của dự án. Thực tế một số chủ dự án đôi lúc đã nhận chìm luôn cả nhà đầu tư khi bán căn hộ đợt sau có giá thấp hơn đợt trước để hấp dẫn người có nhu cầu thực về căn hộ nhưng lại là quả đắng với nhà đầu tư. Điều này trái ngược với kỹ thuật “bán hàng - làm giá” mà trước đây nhiều chủ dự án đã thực hiện, đó là tăng giá sau mỗi đợt ra hàng. Để hài hòa quyền lợi của nhà đầu tư, chủ dự án phải xây dựng giá theo hướng đợt bán hàng sau có giá cao hơn đợt trước, khoản chênh tối thiểu cũng bằng lãi suất vay vốn tính trên số tiền mà nhà đầu tư mua đợt trước đó đã đóng theo tiến độ góp vốn.

Nguồn: Tuổi Trẻ

Cổ phiếu bất động sản: Lợi nhuận trong tầm tay



Đặc điểm của nhiều doanh nghiệp bất động sản (BDS) đang niêm yết cổ phiếu

trên sàn CK là doanh thu và lợi nhuận năm nay nằm trong tầm tay. Vấn đề là các công ty này hạch toán bao nhiêu trong năm nay, tùy thuộc vào kế hoạch của mỗi công ty và việc bán các dự án mới chuẩn bị cho doanh thu và lợi nhuận trong năm tới. Phát triển nhà Thủ Đức (TDH), Phát triển Đô thị Từ Liêm (NTL), Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI), Xuất nhập khẩu Khánh Hội (KHA)... đều là những công ty có kết quả kinh doanh cao trong quý II hoàn thành vượt mức kế hoạch lợi nhuận năm và hứa hẹn thu nhập trên mỗi

cổ phiếu cao trong năm 2009. Điểm sáng chung của nhóm cổ phiếu BDS là đều có khoản đầu tư tài chính ở mức giá khá thấp, có khả năng hoàn nhập dự phòng cao, đóng góp thêm vào lợi nhuận năm nay. Dù hứa hẹn lợi nhuận cao trong năm nay, nhưng một số công ty hạch toán lợi nhuận quý II ở mức vượt 50% kế hoạch năm. Phần lợi nhuận còn lại có thể được hạch toán dần vào 2 quý cuối năm, theo kiểu quý sau cao hơn quý trước. Giống như diễn biến của nhóm cổ phiếu ngành tài chính (sau khi tăng nóng, các cổ phiếu ngành này giảm 35% sau đợt điều chỉnh, mới bắt đầu nhích lên và ổn định lại), nhiều cổ phiếu BDS cần thêm thời gian tích lũy vì nhiều nhà đầu tư lời trên 100%

trong thời gian qua muốn bán ra. Chu kỳ phục hồi tiếp theo của mỗi cổ phiếu BDS còn tùy thuộc vào kết quả kinh doanh hàng quý mà các DN này công bố. Nếu không vì động cơ phát hành thêm cổ phiếu thì DN ít khi để lợi nhuận đột biến quá lớn, làm giá cổ phiếu không ổn định, tạo sức ép với ban điều hành trong thực hiện kế hoạch lợi nhuận năm sau. Thông thường, lãnh đạo DN luôn muốn lợi nhuận năm sau cao hơn năm trước để có thành tích, nên sẽ hạch toán lợi nhuận theo kiểu có của ăn, của để. Tiềm năng cổ phiếu BDS là có, nhưng nhà đầu tư không nên mơ mức giá "trên trời", nên căn cứ trên chỉ số thực tế để đầu tư cho an toàn.

Nguồn: Đầu Tư Chứng Khoán

Tín dụng chứng khoán, bất động sản: Trong "van" an toàn



Các ngân hàng TMCP đều tuyên bố, trong quá trình cho vay, việc chọn lọc khách hàng

được áp dụng nghiêm ngặt chứ không có chuyện tăng dư nợ tràn lan, "van" an toàn do vậy vẫn đảm bảo. Giám đốc NHNN Chi nhánh TP. HCM, ông Hồ Hữu Hạnh cho biết, đối với tín dụng BDS, dư nợ cho vay của NH trên địa bàn hiện là 66.000 tỷ đồng. So với cuối năm trước, dư nợ tín dụng cho vay bất động sản của NH tăng không nhiều. Tuy nhiên, không ít ngân hàng sử dụng nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay dài hạn. Nguyên nhân chính là do các NH khó huy động được nguồn vốn dài hạn, cho dù đã điều chỉnh lãi suất kỳ hạn dài ngày. Trong đó, không loại trừ một số đối tượng khách hàng

vay vốn để đầu cơ chờ giá lên. Vì vậy, ngân hàng nào nới lỏng điều kiện cho vay trong lúc này là điều đáng phải quan tâm, vì rất rủi ro cho chính bản thân các ngân hàng đó. "Nếu lựa chọn đúng khách hàng để cung ứng vốn thì hiệu quả trong triển khai cho vay bất động sản là rất lớn, bởi đây là một thị trường đầy tiềm năng. Ngược lại, ngân hàng cung ứng vốn không lựa chọn và nếu nới lỏng điều kiện cho vay sẽ dẫn đến nguy cơ bong bóng - điều đã từng xảy ra vào cuối năm 2007, kéo dài sang năm 2008", ông Hạnh nói. Trên thực tế, tỷ lệ nợ xấu tại các ngân hàng gia tăng và chủ yếu rơi vào mảng cho vay bất động sản. Song trong những tháng đầu năm nay, nhiều ngân hàng đã có cơ hội cơ cấu lại tỷ lệ nợ quá hạn, vì doanh số nhà bán tăng lên. Với nhiều ngân hàng TMCP, trong những tháng đầu năm, các

ngân hàng có cơ hội tốt để triển khai hoạt động cho vay cầm cố chứng khoán và bất động sản. Đáng chú ý là tín dụng cầm cố chứng khoán đã được hồi sinh và tăng khá mạnh kể từ những ngày cuối tháng 2/2009, khi TTCK bắt đầu đi lên. Nhiều ngân hàng đã tái triển khai cho vay cầm cố chứng khoán, với tỷ lệ cho vay cao và kéo dài thời gian trả nợ nhằm thu hút NĐT. Ở BIDV, Agribank, Eximbank, ACB... hiện không giới hạn mức vốn tối đa đối với tín dụng cầm cố chứng khoán, nếu xét thấy khách hàng tiềm năng. Trước diễn biến như trên, không ít ý kiến cho rằng, dòng vốn từ ngân hàng chảy vào TTCK trong các tháng 3, 4, 5 đã khiến TTCK tăng nóng, gây rủi ro cao, cần phải kiểm soát chặt nguồn vốn này.

Nguồn: Đầu Tư Chứng Khoán

Bất động sản đứt đà tăng giá!



Cuối tháng 6 đầu tháng 7, đà tăng giá đã chấm dứt. Ghi nhận thị trường cho thấy, sức cầu yếu làm mất đà tăng giá. Mặc dù vậy, giá nhà đất vẫn đang đứng ở mức rất cao, gần đạt đến giá đỉnh của cơn sốt cuối năm 2007.

Từ hơn 1 tuần nay, giá đất dự án ở 2 khu vực trọng điểm khu đô thị mới Nam Sài Gòn và Đông Sài Gòn đã hoàn toàn đứng lại sau 1 tháng liên tục tăng mạnh. Tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn, giá nền đất trong các dự án hàng top đứng ở mức cao ngất ngưởng, chỉ thua giá đỉnh của cơn sốt cuối năm 2007 đầu năm 2008 một ít. DA Him Lam - Nguyễn Thị Thập (quận 7), các nền có ký hiệu K, Q

đều nằm trong mức 82 -85 triệu đồng/m². Mức giá này chỉ thấp hơn giá đỉnh điểm của cơn sốt giá nhà đất năm 2007 khoảng 5-10%. Đối với DA ở khu Đông Sài Gòn, đặc biệt là lân cận dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm nếu so với khu Nam Sài Gòn thì đã bị tụt một khoảng cách khá xa. Giá chào bán nền nhà phố, mặt tiền đường song hành xa lộ Hà Nội trong DA An Phú - An Khánh là 50 triệu đồng/m². Những lô đất không có vị trí tốt được chào bán từ dưới 30 đến 40 triệu đồng/m². Sau đợt tăng giá trong tháng 6, tính bình quân giá nền đất trong các dự án hạng top ở Nam Sài Gòn tăng 100%, những dự án chỉ để ở cũng có mức tăng 30%. Theo giới phân tích thị trường, sự kỳ vọng vào một làn sóng chuyển đổi kênh đầu tư từ CK sang

BĐS đã kích hoạt một đợt tăng giá mạnh và nhanh bất chấp sức cầu của thị trường. Trên thực tế thị trường, dường như chẳng có làn sóng chuyển đổi kênh đầu tư nào cả, nguồn cung dồi dào nhưng sức cầu vẫn thấp. Anh Bùi Tiến Thắng - Phó TGD Sacomreal - cho rằng: "Diễn biến của thị trường gần như là theo kịch bản của cơn sốt nhà đất cuối năm 2007. CK tăng điểm thì sau đó không lâu sốt nhà đất. Phần đông các NĐT lướt sóng BĐS có tâm lý CK lên thì BĐS cũng sẽ lên, nên tăng giá đón đầu". Theo anh Thắng: "Sau bài học bong bóng giá nhà đất năm 2007, những người tinh táo sẽ không bỏ vốn vào thị trường BĐS trong thời điểm hiện nay".

Nguồn: Lao Động

Hà Nội: Giao dịch đất nền chững lại



Hoạt động mua bán đất nền tại Hà Nội đang trầm lắng, có nơi lượng giao dịch giảm

tới 60%, tuy nhiên giá cả tiếp tục leo thang. Theo sản Sacomreal, lượng giao dịch trong 2 tuần cuối tháng 6 giảm rõ rệt. Đầu tháng, mỗi ngày có đến 10-15 khách hỏi mua đất nền thì đến thời điểm này, chỉ còn khoảng 3-5 người. Theo các chuyên gia, thị trường bất động sản đột nhiên "đổi chiều" trong những ngày cuối tháng 6 một phần vì dòng tiền từ các kênh khác như chứng khoán, ngân hàng đang chững lại. Sau cơn sốt, chứng khoán đã trở về trạng thái "linh xình", song nhà đầu tư vẫn găm tiền trong tài khoản chờ cơ hội mới, chứ không chuyển sang bất động sản nhiều như kỳ vọng. Giao dịch đang chậm lại

song giá vẫn leo thang. Giới đầu cơ chuyên nghiệp cũng đang tạm dừng giao dịch, nghe ngóng và chờ đợi nguồn cung sắp tung ra thị trường để ép giá. Chỉ tính riêng trong tháng 8, dự án Eco Park (chủ đầu tư Vihajico) sẽ cung cấp cho thị trường Hà Nội hàng nghìn căn hộ chung cư và biệt thự. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DIA Hà Tây cũng sắp tung ra thị trường hàng loạt căn biệt thự có diện tích lớn 400-800 m²... Ngoài ra, các công trình trước đây phải dừng lại do rà soát quy hoạch cũng sắp được công bố hoạt động trở lại, các dự án đủ điều kiện sẽ nhanh chóng triển khai để bổ sung nguồn cung.

Ông Nguyễn Hữu Thanh, Giám đốc Sacomreal chi nhánh Hà Nội cũng đồng ý với nhận định khách hàng đang chờ nguồn cung mới tung ra thị trường. "Nguồn cung dồi dào, các

chủ đầu tư sẽ phải chịu sức ép cạnh tranh hạ giá xả hàng. Lúc đó giới đầu cơ mới vào cuộc", ông Thanh nói thêm.

Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam cho rằng, thị trường bất động sản vẫn là kênh đầu tư hút khách, nhu cầu về chung cư, nhà ở đất nền của người dân vẫn rất lớn. Biến động trên thị trường bất động sản chủ yếu do cung cầu chênh lệch. Hiện đã có một số dự án thương mại và xã hội sắp tới sẽ khởi công nhưng vẫn chưa thể thỏa mãn cầu. "Vấn đề quan trọng nhất là cần phải có chính sách về quy hoạch đất đai, về dự án, vốn. Phải đến cuối năm 2010, một dòng chảy về nguồn cung nhà ở xã hội sẽ góp phần bình ổn thị trường bất động sản", Thứ trưởng Nam nhận định.

Nguồn: VnExpress

Bất động sản đang bị thổi giá



Những ngày gần đây, giá đất ở các quận 2, 7, 9, TP HCM liên tục tăng, thậm chí có khu

vực giá đất được "thét" ngang bằng với thời hoàng kim của bất động sản vào cuối năm 2007.

Các điểm môi giới nhà đất ở những khu vực trên cho biết nền đất ở quận 9 không còn giá dưới 10 triệu đồng một m², còn nền đất ở quận 2 rất ít chỗ còn giá dưới 20 triệu đồng một m² (ở quận này, giá đất rẻ nhất thuộc

các khu vực dự án nằm phía Đông khá xa trung tâm thành phố với mức 10 - 11 triệu đồng một m²). Dự án Phú Hữu, phường Phú Hữu, gần cảng Cát Lái, chưa có điện nước, đầu năm 2009 có giá 7 triệu đồng một m², nay tăng lên 10 triệu đồng một m². Các dự án có tên tuổi như khu Nam Long, khu vực phường Phước Long A, Phước Long B... đều có giá từ 13 đến 18 triệu đồng một m² tùy địa điểm, vị trí lô đất. Không phủ nhận thị trường bất động sản ấm lên một phần do nhu cầu thật sự, song các chuyên gia cho

rằng, nguyên nhân chính là có tình trạng "cò" đất bắt đầu đầu cơ và kích giá. Một trường chi nhánh môi giới bất động sản trên đường Lương Định Của, quận 2, cho biết, người đi mua nền đất hiện nay chủ yếu "đại gia", họ mua để đầu cơ chứ không phải để ở. Vì vậy, giá đất khu vực này tiếp tục tăng. Điển hình là nền đất trong khu An Phú - An Khánh (quận 2) hồi đầu năm cao nhất chỉ 25 - 28 triệu đồng một m², nay được "hét" lên 40 - 45 triệu đồng một m².

Nguồn: Đất Việt

3 nguyên nhân đất dự án phía Tây Hà Nội tăng giá



Đất dự án mới ở những chuỗi đô thị nằm dọc các trục đường lớn đang mở rộng thu

hút nhiều nhà đầu tư, giá chào bán trên thị trường tăng từ 30 - 60% so với giá gốc. Các nhà đầu tư, chuyên gia bất động sản đều cho rằng, có 3 nguyên nhân chính làm cho giá đất thuộc các dự án phát triển đô thị Phía Tây Hà Nội.

Thứ nhất, do quy hoạch chung phát triển của Thành phố tập trung về hướng Tây, trong tương lai sẽ có các chuỗi đô thị hiện đại được xây dựng. Hiện tại các trục đường giao thông lớn cũng đang được đầu tư xây dựng như Láng Hòa Lạc 160m, Lê Trọng Tấn kéo dài 42m, Lê Văn Lương kéo dài 40m, Hoàng Quốc Việt kéo dài 40m,...

Thứ hai, thị trường chứng khoán thời gian qua có sự tăng nóng, một lượng tiền lớn đã đổ vào thị trường đến nay họ chốt lãi để

chuyển sang kênh bất động sản có sự chắc chắn hơn, họ đầu tư vào đất dự án mới để đón đầu cơ hội, các nhà đầu tư cho rằng, khi cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ, hiện đại thì giá trị bất động sản sẽ tăng lên.

Thứ ba, yếu tố không thể thiếu khiến nhà đất tăng giá trong thời gian qua, đó là sự "thổi giá" của giới đầu cơ.

Nguồn: CafeF

Giao dịch bất động sản tăng khá



Theo số liệu từ phòng công chứng số 3, nơi đa số dân ở quận Thủ Đức, quận 2 và

quận 9 khi giao dịch bất động sản thực hiện công chứng, thì chuyển nhượng quyền sử dụng bất động sản trong tháng 6 này tăng đáng kể so với tháng 5. Cụ thể, đối với chuyển nhượng đất trong tháng 6 là 652 hồ

sơ trong khi tháng 5 chỉ có 482 hồ sơ. Mua bán nhà tháng 5 có 536 hồ sơ nhưng đến tháng 6 lại có tới 638 hồ sơ. Theo một công ty đang có dự án tại khu Bình Trưng Đông Cát Lái, thì trong tháng 6 công ty đã làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng cho 13 - 14 trường hợp trong khi suốt các tháng 3, 4, 5 không có trường hợp nào. Có tới 50% số người mua này cho biết mua đất từ tiền lời

đầu tư chứng khoán, một số cho biết có tiền từ đền bù giải tỏa khu vực Thủ Thiêm. Tuy nhiên, công ty trên cho biết hơn một tuần lại đây giao dịch chững lại do người bán giữ hàng chờ giá lên khi cầu Phú Mỹ thông xe. Giá đất của các dự án khu vực quận 2 và quận 9 so với đầu tháng 6 đã tăng khoảng 2 - 4 triệu đồng/m².

Nguồn: Sài Gòn Tiếp thị

Giá thép có thể tăng mạnh



Các chuyên gia Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế trung ương (Bộ Kế hoạch

và Đầu tư) đưa ra dự báo giá thép và phôi thép trên thị trường thế giới sẽ sớm tăng trở lại, có thể lên mức 450 USD/tấn (giá FOB

Thép rục rịch tăng giá



Giá phôi thép thế giới đang nhích lên. Giá thép trong nước có thể sẽ lại

tăng theo “nhiệt độ” của thị trường nhưng theo nhiều chuyên gia ngành thép, doanh nghiệp tăng giá trong bối cảnh này không chừng là tự mình làm khó mình!

Lại rục rịch các kế hoạch tăng giá

Tất cả các chi phí đầu vào cho sản xuất thép đến thời điểm này lại tiếp tục tăng. Ông Đào Đình Đông, Trưởng Phòng thị trường, Công ty Thép miền Nam khẳng định, giá phôi trên thị trường châu Á vài ngày qua đã chào giá tháng 8/2009 lên mức 475 USD/tấn, tăng mạnh tới 40-50USD/tấn so với hồi tháng 4. Trong nước, giá dầu sau 2 lần điều chỉnh gần đây đã tăng mạnh tới 1.500-1.650 đồng/kg, lít so với giá hồi tháng 5/2009. Ước tính, mỗi tấn thép tiêu hao khoảng 45-50 lít dầu thì dự kiến, giá thành thép sẽ đội thêm khoảng 60.000 đồng/tấn. Tuy chưa có tính toán cụ thể song ông Đào Đình Đông nhấn mạnh: “Giá thành thép của công ty sẽ tăng lên và theo nguyên tắc thị trường, giá bán ra sẽ phải điều chỉnh”. Lý do tăng theo nhiệt độ

Viễn Đông) vào cuối năm nay. Trong khi đó, ở trong nước, nhờ các gói kích cầu của Chính phủ, tranh thủ lãi suất và giá thép ở mức thấp, nhiều công trình xây dựng đã được khởi công. Tiêu thụ sắt thép xây dựng trong nước sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao thêm một thời gian dài. Do vậy, cần cảnh

thị trường thế giới như vậy vẫn là do thép Việt Nam vẫn còn phụ thuộc nhập khẩu phôi, bởi thực chất Việt Nam vẫn phải nhập khẩu tới 70% phôi thép. Những khâu như bốc dỡ và vận chuyển đất đá ở các điểm mỏ quặng sắt, khâu vận chuyển thép từ Thái Nguyên đi vào miền Trung và bản thân công nghệ luyện kim hiện cũng ngốn rất nhiều dầu. Tuy nhiên, dự kiến sẽ tăng lên bao nhiêu thì hiện giờ, phòng kế hoạch, thị trường còn đang tính”.

Sẽ xem kỹ mạch thị trường

Trên thực tế, mức giá thép hiện nay cũng đã trải qua 3-4 lần tăng giá trong 2 tháng qua, do thuế nhập khẩu phôi tăng thêm 3% và nhu cầu tiêu thụ thép hồi phục. Nếu tăng giá nữa, thép nội sẽ mất lợi thế cạnh tranh so với thép nhập khẩu. Lượng thép cuộn xây dựng từ ASEAN, được hưởng thuế ưu đãi trong AFTA là 0% nhập về Việt Nam ngày càng nhiều, đặc biệt trong tháng 4, tháng 5/2009. Giá thép nhập này rẻ hơn từ 500-700.000 đồng/tấn so với thép nội. Nước láng giềng Trung Quốc thì luôn có chính sách hấp dẫn để khuyến khích xuất khẩu thép như hoàn thuế VAT... Giá thép nội mà cao hơn thì chẳng khác gì tạo điều kiện cho thép ngoại giá rẻ chiếm lĩnh thị trường. Việt Nam

giác với nguy cơ thiếu hụt nguồn cung và sọt giá thép như đã từng xảy ra trong năm 2007. Trên thực tế, việc tiêu thụ thép tăng đã giúp lượng thép tồn kho giảm mạnh và nhập khẩu phôi thép gia tăng đáng kể trong những tháng gần đây.

Nguồn: Sài Gòn Giải Phóng

không hề thiếu những bài học thua ngay trên sân nhà vì thép ngoại giá rẻ. Thực chất, việc tăng giá này cũng cần được cân nhắc kỹ trước các tín hiệu cung cầu của thị trường. Riêng tháng 4 và 5, thép cán bán ra đã lên tới 790.000 tấn trong khi bình thường mọi năm, 2 tháng cao điểm này cũng chỉ tiêu thụ khoảng 550.000 – 600.000 tấn. Như vậy, lượng thép bán ra tăng vọt trong 2 tháng này chưa thể đi hết vào các công trình, có khả năng là một lượng thép lớn vẫn đang nằm tồn kho lưu thông. Hơn nữa, thời điểm này đã bước vào mùa mưa, nhu cầu xây dựng công trình giảm, sức tiêu thụ thép tháng 7 này có thể sẽ giảm. Trong bối cảnh này, các nhà sản xuất thép nội vẫn có thể giữ được thị trường bằng việc đẩy mạnh việc làm thương hiệu. Thép Việt có chất lượng tốt hơn rất nhiều so với thép Trung Quốc. Đó là điều mà giới xây dựng đều xác nhận. Một số nhà sản xuất trong nước đã in mác trực tiếp lên thép, tạo điều kiện cho người tiêu dùng phân biệt thép Trung Quốc. Dù thế nào thì các doanh nghiệp sẽ phải nhìn nhau trong câu chuyện quyết định tăng giá này.

Nguồn: VietNamNet

Năm 2010 cơ bản hoàn thành cấp giấy chứng nhận sử dụng đất



UBND TP.HCM cho biết, TP vừa ban hành kế hoạch tổ chức chỉ đạo thực hiện Chỉ

thị số 02/2008/CT-BTNMT của Bộ TNMT về thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp để hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính. Theo đó, đến năm 2010 phải đảm bảo hoàn thành cơ bản công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn TP; thực hiện dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính, hoàn

Coi chừng giấy nhà đất giả



Lãnh đạo một số phòng công chứng cho biết có nhiều kiểu làm giả giấy chủ

quyền nhà đất và so với trước đây giấy giả có kỹ thuật rất tinh vi, người bình thường khó phân biệt đâu là thật, đâu là giả. Nhiều trường hợp làm giả giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được các cơ quan chức năng phát hiện khi người dân đến công chứng. Đặc biệt, có trường hợp giấy chủ quyền giả đã lọt qua cửa công chứng, chỉ khi đến đăng ký giao dịch đảm bảo mới bị chặn lại.

Giả từ A tới Z

Phòng công chứng số 3 gặp một tình huống khác: toàn bộ giấy tờ liên quan như giấy xác nhận tình trạng độc thân, xác nhận tình trạng nhà, hộ khẩu, giấy chủ quyền nhà... đều bị làm giả. Cách nay hơn hai tháng, một người dân đến đề nghị công chứng hợp đồng thế

thiện hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu quản lý đất đai làm nền tảng quản lý đất đai thống nhất, toàn diện và thông suốt giữa cơ quan quản lý các cấp... Trong năm 2009, các cơ quan chức năng phải hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất giao cho nông trường, lâm trường sử dụng và có kế hoạch giải quyết đối với phần diện tích dôi, dư sau khi sắp xếp lại các nông trường. Đối với các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, UBND các quận, huyện cần chỉ đạo UBND phường, xã, thị trấn và hệ thống văn phòng đăng ký

chấp căn nhà diện tích hơn 200m² tại Q.3, đi cùng là nhân viên một ngân hàng. Ngay khi kiểm tra giấy CMND của người thế chấp nhà, cán bộ Phòng công chứng số 3 thấy có biểu hiện bị làm giả và nói hồ sơ không thể chấp được. Không chỉ làm giả giấy chủ quyền, các giấy tờ liên quan mà gần đây còn xuất hiện cả hợp đồng công chứng mua bán nhà đất giả. Theo các phòng công chứng, thường khi mua nhà đất bên mua phải đặt tiền cọc trước cho người bán để làm tin, sau đó mới ra công chứng mua bán, đăng ký thế chấp. Nếu gặp phải giấy chủ quyền giả thì người mua có thể mất hoặc đòi lại tiền cọc rất khó khăn. Để đảm bảo an toàn, người mua nên cẩn thận mượn giấy tờ tham khảo cơ quan chức năng trước khi đặt cọc hoặc làm hợp đồng mua bán

Làm hai giấy để gian dối

Theo quyết định 54 của UBND TP về cấp giấy chủ quyền nhà đất trên địa bàn TP,

quyền sử dụng đất tập trung lực lượng tổ chức việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt theo kế hoạch cho từng phường, xã; chủ động đôn đốc và tổ chức cho tất cả mọi người đang sử dụng đất thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Thực hiện chủ trương giao cho một cơ quan làm đầu mối cấp giấy chứng nhận, UBND TP chỉ đạo UBND quận, huyện phân công cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm tiếp nhận và trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận.

Nguồn: Lao Động

người dân làm mất giấy chủ quyền được cấp lại giấy mới và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc mất giấy này. Tuy nhiên theo cán bộ một phòng TN-MT, không loại trừ khả năng một số trường hợp lợi dụng quy định này để được cấp thêm giấy chủ quyền khác trong khi giấy chủ quyền cũ vẫn còn nhằm mục đích gian dối. Ngoài ra, trước đây có quy định giấy chủ quyền nhà đất của cá nhân do UBND TP cấp thì khi mua bán, thế chấp đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Thông tin TN-MT và đăng ký nhà đất TP (thuộc Sở TN-MT TP), còn giấy chủ quyền do UBND quận huyện cấp đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc phòng TN-MT) quận huyện. Việc này phát sinh trường hợp người dân có giấy chủ quyền do TP cấp làm có mất sau đó xin quận huyện cấp lại giấy mới nhưng thực tế giấy cũ vẫn còn.

Nguồn: Tuổi Trẻ

Savills hợp tác cùng Vihajco



Cty TNHH Savills Việt Nam đã kí thỏa thuận hợp tác với Công ty cổ phần đầu tư và phát triển

đô thị Việt Hưng (Vihajco) để trở thành Đại diện bán độc quyền khu nhà ở thuộc Khu đô thị Eco Park – Văn Giang - Hưng Yên. Với tổng diện tích gần 500 ha và tổng vốn đầu tư gần 8,2 tỷ đô la Mỹ, KĐT Eco Park do Viha-

jico đầu tư phát triển sẽ là khu đô thị lớn nhất miền Bắc trong tương lai. Khu nhà ở đầu tiên của Eco Park sẽ tung ra thị trường vào tháng 8/2009, theo đó thị trường bất động sản khu vực Hà Nội sẽ có thêm hàng chục ngàn căn hộ chung cư và biệt thự cho khách hàng lựa chọn. Ông Holger Molendyk, Giám đốc Đầu Tư và Phát Triển kinh doanh của Ecopark cho biết, “Chúng tôi rất vui mừng

hợp tác cùng công ty Savills Việt Nam. Với sự hợp tác này, chúng tôi sẽ đem đến cho khách hàng chất lượng dịch vụ tốt với tiêu chuẩn quốc tế.” Ông Matthew Powell, GD Cty Savills Việt Nam tại Hà Nội nhấn mạnh: “Eco Park là một trong những dự án khu đô thị lớn nhất và tiềm năng nhất tại Hà Nội.”

Nguồn: Đô Thị

HDC: Chuyển nhượng 0,5ha đất chung cư Phú Mỹ

Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC) cho biết, Công ty vừa chuyển nhượng 5.000m2 đất trị giá 18 tỷ đồng thuộc chung cư Phú Mỹ cho Công ty CP Thép – Thép Việt. Tổng diện tích Dự án có diện tích gần 21ha tại trung tâm thị trấn

Phú Mỹ, huyện Tân thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giai đoạn 1, HDC đã cơ bản hoàn thành phần hạ tầng của dự án, kinh phí đầu tư khoảng 100 tỷ đồng. Trước đó Công ty này cũng đã bàn giao cho Công ty Posco Việt Nam một phần lô D với diện tích hơn

12.000m2, với giá trị hơn 44 tỷ đồng. Trong thời gian tới HDC sẽ tiếp tục bán các nền đất đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật bao gồm nhà biệt thự, nhà liền kề thuộc dự án trên.

Nguồn: CafeF

Liên danh Việt - Nhật tư vấn thẩm tra dự án đường sắt cao tốc



Tổng công ty Đường sắt Việt Nam đã chọn liên danh Tonichi (Nhật Bản) và Công ty

cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Đường sắt (RCIC - Việt Nam) làm nhà tư vấn thẩm tra báo cáo đầu tư đường sắt cao tốc Hà Nội – TPHCM. Gói thầu tư vấn thẩm tra báo cáo đầu tư đường sắt cao tốc Hà Nội - TPHCM có giá trị dự kiến 10,05 tỉ đồng, dự định thực

hiện trong vòng 1 tháng, báo cáo thẩm tra đề cập tới các nội dung như: quy mô, công suất, công nghệ, thời gian và kế hoạch thực hiện dự án; phân tích tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội dự án... Báo cáo đầu tư đường sắt cao tốc Hà Nội- TPHCM được lập bởi liên danh tư vấn Việt Nam - Nhật Bản (VJC), đề xuất chọn công nghệ đường sắt cao tốc của Nhật Bản (Shinkansen) trong đó lựa chọn loại tàu Fastech 360S với tốc độ là 360 km/

giờ. Các nhà tư vấn cũng xác định toàn tuyến có 26 ga. Theo đề án mà Tổng công ty Đường sắt Việt Nam đã trình Chính phủ trước đây thì tuyến đường sắt cao tốc Hà Nội-TPHCM dài 1.630 km, khổ đường 1.450 mm, với vốn đầu tư dự kiến khoảng 33 tỉ đô la Mỹ. Nguồn vốn đầu tư cho dự án được xác định là vốn vay ưu đãi (ODA) của Chính phủ Nhật và vốn đối ứng trong nước.

Theo TBKTSG

Triển lãm Quốc tế BĐS Việt Nam



Triển lãm Quốc tế Bất động sản Việt Nam 2009 sẽ diễn ra từ ngày 20/9/2009 đến ngày

24/9/2009 tại TP.HCM. Với quy mô hơn 1.500 gian hàng trong nước và quốc tế, triển lãm sẽ là dịp để giới thiệu những thành tựu,

sự phát triển của lĩnh vực BĐS Việt Nam trong những năm qua và cũng là dịp để các đơn vị, các tỉnh, các doanh nghiệp Việt Nam và nước ngoài giới thiệu những dự án đầu tư và phát triển bất động sản trên các lĩnh vực công nghiệp, du lịch, thương mại, các sản

giao dịch bất động sản, những sản phẩm mới, công nghệ mới về nhà ở và phát triển đô thị. Đồng thời tổ chức các buổi hội thảo giới thiệu về các chính sách về đầu tư, phát triển Bất động sản và các chương trình nhà ở xã hội theo chủ trương của Chính phủ.

Nguồn: KT&ĐT

Gạch ốp lát Trung Quốc ngập chợ



Theo tạp chí Asian Ceramics thì Trung Quốc (TQ) gần như đứng đầu thế giới

về các sản phẩm gạch ngói nói chung và họ xuất khẩu vào hầu hết các thị trường trên thế giới, kể cả thị trường khó tính như Tây Ban Nha. Gạch ốp lát cao cấp của TQ - giá cả cũng cao nhất thế giới: từ 1,3 đến 3 triệu đồng/m². Tuy nhiên hiện nay thị trường Việt Nam đang bị trà trộn hàng tốt - xấu, giá cả

bất thường. Nhiều mặt hàng mẫu mã gần giống với sản phẩm cao cấp nhưng giá rẻ hơn từ vài chục ngàn đến 200.000đ/m², bị người bán nói sai xuất xứ để thu lợi nhuận. Giới trong ngành cho biết, hiện có nhiều thương hiệu gạch ốp lát trong nước hay các công ty thương mại sang TQ đặt hàng, đóng chìm trên sản phẩm thương hiệu của mình hằm hoi, nhập về công bố “hàng của TQ sản xuất”. Đó là chiêu lách thuế, nhập thô viên gạch như một dạng nhập nguyên liệu hay

bán thành phẩm về gia công sản xuất để giảm thuế. Vì thuế nhập khẩu gạch mà trong nước đã sản xuất được thì bị đánh thuế tới 50%. Hàng lập lờ chất lượng còn lách thuế bằng việc ghi giá thấp, giá không đúng thực tế trên hoá đơn gốc. Hàng TQ được nhập khẩu chính thức với thuế công bằng thì công ty cũng không sợ phải cạnh tranh; nhưng hàng nhập tiểu ngạch trốn thuế, giá cả lung tung là một vấn đề khó khăn.

Nguồn: Sài Gòn Tiếp thị

5 lý do khiến thị trường BĐS chưa thể phục hồi



Bất chấp kỳ vọng thị trường bất động sản (BDS) sẽ bộc lộ một số dấu hiệu phục hồi

trong quý 1/2009, những số liệu mới nhất lại cho thấy ngành này vẫn còn đang trong “cơn hấp hối”. Vòng xoáy sụt giảm của giá cả, gia tăng của lãi suất vay thế chấp, tỷ lệ thất nghiệp và một số yếu tố bất ngờ khác là thủ phạm khiến lĩnh vực này chưa thể hồi sinh.

Theo đó, 5 nguyên nhân kim hãm sự trỗi dậy của ngành BĐS như sau:

1. Tỷ lệ thất nghiệp

Người tiêu dùng lo sợ về khả năng mất việc nên không dám chi tiêu nhiều vào bất kỳ việc gì, nhất là mua nhà. Và xu hướng này khó có khả năng thay đổi cho đến khi tỷ lệ thất nghiệp sụt giảm. Tin xấu cho thị trường nhà ở lúc này là tỷ lệ thất nghiệp có thể leo thang lên mức 11% trước khi các công ty chấm dứt sa thải nhân công. Một khó khăn khác chính là tâm lý lưỡng lự khi ra quyết định mua nhà.

Hơn nữa, tỷ lệ nhà bị tịch thu lại ngày càng tăng cao (3.85%)

2. Tình hình tín dụng

Bất chấp các nỗ lực bơm vốn vào các thị trường tài chính để nâng cao tính thanh khoản, các ngân hàng vẫn còn tỏ ra lưỡng lự trong hoạt động cho vay. Chỉ những nhà đầu tư có hồ sơ vay mượn trong sạch và hiện còn nắm giữ nhiều tiền mặt mới có khả năng vay vốn, số còn lại đang chuẩn bị rời khỏi cuộc chơi nơi thương trường. Nhưng với tỷ lệ thất nghiệp gia tăng như hiện nay và nợ vẫn còn chồng chất, nhiều người có khả năng sẽ chọn phương án dừng cuộc chơi.

3. Áp lực giá cả

Có thể gọi đây là yếu tố cơ bản nhất. Giá nhà vẫn còn quá cao nên không thu hút được người mua, nhưng lại quá thấp đối với những người muốn bán nhà vì tiền vay mua nhà của họ hiện còn lớn hơn giá trị ngôi nhà mà họ đang ở. Điều này tạo ra cuộc khủng hoảng của thị trường nhà đất và thị trường

này chỉ có thể tiếp tục hoạt động khi cán cân cung cầu cân đối với nhau.

4. Công tác thẩm định

Các chuyên gia trong ngành cho biết số hợp đồng mua nhà vẫn đang sụt giảm vì mức giá thẩm định thấp hơn nhiều so với giá thỏa thuận giữa bên bán và bên mua. Điều này đã tạo ra vách ngăn giữa các thẩm định viên và các nhà cho vay”.

5. Bán khống

Việc bán khống này chỉ diễn ra khi một người có vay thế chấp đồng ý bán lại nhà của mình mặc dù giá trị của ngôi nhà thấp hơn số tiền mà họ đang nợ. Bán khống là những giao dịch liên quan đến các chủ nhà không có khả năng trả nợ và đang cố gắng tránh bị tịch thu nhà cửa. Theo đó nỗ lực hoàn tất việc bán nhà với nhiều nguyên nhân này đã thu hút được những kẻ đục nước béo cò nhằm kiếm được các khoản hời cực lớn.

Nguồn: Vietstock

Năm căn nhà đắt nhất hành tinh



Tạp chí Forbes vừa công bố danh sách những ngôi nhà đắt

nhất thế giới. Trong đó, ngôi biệt thự **La Leopolda (Pháp)** đứng đầu với giá **500 triệu USD**. Đây là một trong số các biệt thự của Quốc vương Bỉ Leopold xây làm quà tặng cho người tình. Biệt thự La Leopolda nay thuộc sở hữu của nhà tỷ phú Nga Roman Abramovich.



Maison L'Amite, Florida: 250 triệu USD

Biệt thự này được một tỷ phú mua với giá

41,25 triệu USD vào năm 2004 trong một cuộc đấu giá tại Tòa án ở West Palm Beach. Trước đó, chủ sở hữu cũ, Abe Gosman, chỉ phải trả 12,1 triệu USD để mua mảnh đất này

Đức vẫn phải trợ cấp 10% tiền thuê nhà cho dân



1/9 số hộ gia đình tại Đức hiện vẫn đang nhận được một phần hoặc toàn bộ tiền thuê

căn hộ nơi họ sinh sống từ chính phủ trợ cấp. Kết quả này được công bố sau khi Chính phủ Đức thực hiện một bản thống kê

trong năm 1986 (một kỷ lục về BĐS thời bấy giờ) và sau đó đã tự xây dựng



Ira Rennert House, New York: 170 triệu

USD

Lâu đài này được coi là một trong những nơi cư ngụ choán nhiều diện tích nhất ở Mỹ với nguyên diện tích xây dựng chiếm 10.000 m2, 6.000 m2 giành cho nhà chính, phòng ăn dài



30m, 29 phòng ngủ và 39 buồng tắm.

Updown Court, Surrey, Anh: 140 triệu USD

Công ty marketing Savills and Hamptons International mô tả Updown Court là "ngôi nhà tư quan trọng nhất được xây dựng tại Anh từ thế kỷ 19." Ngôi nhà này được xây năm 2000 trên khu đất trước đó thuộc sở

hữu của Hoàng tử Sami Gayed của Ai Cập. Updown Court có 22 phòng ngủ và nhà tắm được lát đá cẩm thạch, rạp chiếu phim riêng, sân chơi bowling, sân tennis, chuồng ngựa, chỗ đỗ xe hơi lát đá có hệ thống sưởi bên dưới, garage đỗ xe ngầm dưới đất cho 8 chiếc limousine.



Fleur de Lys ở Beverly Hills, California: 125 triệu USD

Khu biệt thự này chiếm tới hơn nửa một ngọn đồi ở khu Beverly Hills sang trọng. Sau khi thuộc sở hữu của tờ báo William Randolph Hearst, biệt thự này được mở rộng thêm rất nhiều. Khoảng 75.000 m2 cho khu nhà ở và tới ba nhà kho vĩ đại, 29 phòng ngủ, 40 phòng tắm. Tòa nhà được xây dựng năm 1926 theo kiểu cách cung đình và đã được dùng làm nền cho bộ phim nổi tiếng

chi tiết đầu tiên về tình hình nhà ở và bất động sản trong lịch sử của mình. 6,8 triệu người Đức trong 3,5 triệu hộ gia đình hiện đang được nhận tiền trợ cấp về nhà ở và sưởi ấm theo điều luật trợ cấp xã hội Hartz IV - tính trung bình là 313 Euro/tháng. Thêm 1,2 triệu người khác trong gần 900 nghìn hộ

gia đình cũng nhận được tiền thuê nhà do chính phủ chi trả thông qua trợ cấp xã hội. Tính tổng cộng, chính phủ Liên bang hiện nay đang trả tiền thuê nhà cho gần 11% số hộ gia đình tại Đức. Tổng chi phí của riêng mảng này đã lên tới 16 tỷ euro một năm.

Nguồn: Báo Xây dựng

Thị trường bất động sản châu Phi đang thu hút giới đầu tư nước ngoài

Cuộc khủng hoảng kinh toàn cầu đã có dấu hiệu hạ nhiệt, thị trường BĐS tại Nigieria và một số nước khác ở châu Phi đang nổi lên thành thị trường đầu tư an toàn đối với giới đầu tư nước ngoài. Theo đánh giá mới đây của giới phân tích, châu Phi là nơi có rất

nhiều "viên ngọc bất động sản chưa được khám phá" và đang thu hút các nhà đầu tư từ Trung Quốc, Braxin và Ấn Độ. Ông Joe Idudu, Chủ tịch Hội đồng tư pháp và địa chính của Nigieria (ESVARVON) cho rằng hầu hết người Phi chưa hiểu hết được giá trị

thực tế của BĐS nên giá trị BĐS ở các quốc gia châu Phi hiện vẫn ở mức thấp. Một thực tế, nhà cho thuê tại các nước châu Phi lại có giá cao nhất thế giới, do đó lĩnh vực này đang thu hút nhiều nhà đầu tư nước ngoài.

Nguồn: TTXVN

- Để đăng ký nhận Bản tin và Bảng giá bất động sản **miễn phí hàng tuần**, vui lòng gửi email về địa chỉ:

giabatdongsan@sacomreal.com

- Để xem lại Bản tin và Bảng giá các tuần trước, vui lòng truy cập website:

www.sacomreal.com

- Thông tin góp ý gửi về:

Phòng R&D (lầu 6) - Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín - Sacomreal.
278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp.HCM

Phone: (08) 3824.9988 - Ext: 652, Fax: (08) 3824.9977

E-mail: giabatdongsan@sacomreal.com - Hotline: (08) 3824.9966



Sacomreal-S
KINH ĐOANH DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP
Tiếp thị & Phân phối

The Vista
an phu
Biểu tượng cuộc sống sang trọng

Cơ hội sở hữu
50 căn đặc biệt
tại The Vista

TRUNG TÂM GIAO DỊCH
278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q. 3
(08) 3824 9966

CHI NHÁNH ĐÔNG NAM
170 Khánh Hội, Q. 4
(08) 6261 9979

CHI NHÁNH TÂY BẮC
Số 475 lô 17, Lê Văn Sỹ, Q. Tân Bình
(08) 3991 8394

ĐẠI LÝ MÔI GIỚI
278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Q.3
(08) 2240 6235

CHI NHÁNH HÀ NỘI
58A Đào Tấn, Q. Ba Đình, Hà Nội
(04) 3766 7881