

Web_AdsFloatLeft


[KINH TẾ](#) [GÓC CHUYÊN GIA](#) [TÀI CHÍNH](#) [CHỨNG KHOÁN](#) [BẤT ĐỘNG SẢN](#) [DOANH NGHIỆP](#) [ĐỜI SỐNG](#) [THẾ GIỚI](#) [INVESTMENT & FINANCE](#)

Web_AdsFloatRight

Web_AdsTop

GÓC CHUYÊN GIA

Phục hồi thị trường bằng nhà giá rẻ, NoXH

3 giờ trước

Theo dõi Đầu Tư Tài Chính trên Google News

(ĐTTCO) - Theo ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn khu vực miền Nam cho biết, trong dài hạn giá đất có thể tiếp tục tăng lên và giao dịch sẽ trở lại, do giá bất động sản phụ thuộc vào các yếu tố như triển khai hạ tầng, tăng trưởng kinh tế, thu nhập người dân.

Web_AdsArticleAfterSapo



Web_AdsArticleAfterAvatar

Tuy nhiên, trong năm 2024 thị trường BDS vẫn còn chịu nhiều sức ép và không dễ phục hồi.

PHÓNG VIÊN: - Theo ông với 2 Luật Kinh doanh BDS và Luật Nhà ở vừa được thông qua sẽ tác động thế nào đến nguồn cung BDS nói riêng và thị trường nói chung?

Ông ĐINH MINH TUẤN: - Trước hết, trong bối cảnh thị trường BDS đang cần sự thay đổi để sao cho nguồn cung ra thị trường bền vững, thì Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BDS sẽ tác động rất lớn.

Có thể nhìn thấy nhu cầu đang cần nhất hiện nay nằm ở nhóm nhà ở xã hội (NoXH) và nhà thương mại giá rẻ. Khi 2 luật được thông qua sẽ thúc đẩy cho những sản phẩm này ra thị trường dễ dàng hơn, cởi bỏ những rào cản về quy trình thủ tục khi xin được phép xây dựng một dự án, gỡ bỏ những điều kiện đối tượng được mua. Điều này sẽ giúp kích thích nguồn cung.



Thứ hai, đối với nguồn cung của thị trường đất nền, sau khi luật được thông qua, theo đánh giá sơ bộ của chúng tôi phải có đến hơn 90% thị trường bị ảnh hưởng, khi các đô thị loại 1, 2, 3 sẽ bị siết chặt về quy hoạch, cấm phân lô bán nền. Điều này sẽ ảnh hưởng đến quy hoạch trong ngắn hạn, nhưng về lâu dài sẽ tốt hơn, bền vững hơn, giảm những cơn sốt đất.

- Ông có thể nói cụ thể hơn về những tác động phân khúc NoXH có sự thay đổi lớn nào?

- Thứ nhất, đó là không còn giới hạn 10% nhà ở thương mại trong một dự án nữa, tức là các chủ đầu tư sẽ có một phần quỹ đất dành cho thương mại, mà phần này không bị hạn mức 10%. Bởi khi áp dụng 10% như trước đây, các đơn vị phát triển dự án NoXH sẽ gặp nhiều khó khăn và không

Web_AdsRightTop1

Web_AdsRightTop2

ĐỌC NHIỀU NHẤT

Đã đến lúc Việt Nam đón làn sóng FDI chất lượng cao

10/01/2024 11:34

Tư nghịch lý giá vàng cho thấy bất cập về quản lý và điều hành

08/01/2024 10:38

Lãi suất còn dư địa giảm trong năm 2024?

10/01/2024 06:08

Hà Nội có nên xóa sổ cà phê đường tàu?

06/01/2024 07:10

Phục hồi thị trường bằng nhà giá rẻ, NoXH

3 giờ trước

KINH TẾ



Bloomberg dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2024 đạt 6%

31 phút trước



Nhiều khoản chi bất thường tại Trung tâm Lưu trữ lịch sử tỉnh Cà Mau



TPHCM: Sôi động thị trường lao động dịp Tết Nguyên đán 2024



Hoàn thành Đề án điều chỉnh quy hoạch chung TPHCM vào quý I/2024

Web_AdsRight1

Web_AdsRight2

TÀI CHÍNH

Phó giám đốc mang dao đĩ cướp ngân hàng

(ĐTTCO) - Ngày 10-1, TAND tỉnh Nghệ An mở phiên tòa sơ thẩm xét xử bị cáo Nguyễn Tuấn Anh, cựu Phó giám đốc Nhà máy chế biến gỗ xuất khẩu và làng nghề Phố Hội, về tội "Cướp tài sản".

Vàng SJC vẫn chênh giá thế giới hơn 14 triệu đồng mỗi lượng

máy mặn mà như thuỷ tảo rướm rà, lợi nhuận ít, không còn động lực để thực hiện các dự án. Khi luật mới được thông qua, cho phép doanh nghiệp tách ra 20% để phát triển thương mại và không giới hạn về lợi nhuận, điều này tạo động lực cho các nhà đầu tư hơn.

Thứ hai, quyền sử dụng đất và chứng minh nguồn gốc, đây là quy định quan trọng giúp tháo gỡ nguồn cung, bởi hiện tại nhiều chủ đầu tư muốn phát triển dự án nhưng lại vướng về pháp lý, nên không tạo được nguồn cung mới cho thị trường.

Thứ ba, bổ sung thêm đối tượng được mua NoXH. Nếu như trước đây phải có hộ khẩu hoặc một số đối tượng bị hạn chế, thì nay mở rộng thêm các đối tượng, giúp nhu cầu lớn hơn, từ đó gián tiếp kích thích nguồn cung. Đây là cơ sở để định hướng đến năm 2030, chúng ta sẽ có thêm nhiều dự án NoXH, bởi mật độ dân cư Hà Nội, TPHCM rất lớn.

- Vậy theo ông quý đài để phát triển NoXH có cần cải thiện và định hướng lại?

- Nhà nước có rất nhiều nghị quyết, nghị định để hỗ trợ, song khi triển khai là nhà đầu tư, mà ở góc độ nhà đầu tư phải phù hợp và có lợi nhuận mới hấp dẫn được họ. Thí dụ, chủ trương của Nhà nước giao đất cho các nhà đầu tư thực hiện, nhưng lợi giải hạn lợi nhuận chỉ 10%, điều này khiến họ không có động lực.

Bên cạnh đó, thủ tục xét duyệt kéo dài nhiều năm khiến nhà đầu tư lo ngại rủi ro. Đây cũng là nguyên nhân mà ở Hà Nội hiện đang mất dần những căn hộ 40 triệu đồng/m², và TPHCM cũng biến mất những căn hộ trên 50 triệu đồng/m², thay vào đó nhà đầu tư tiến tới những phân khúc căn hộ cao cấp và siêu sang. Đây là thực trạng đang nhìn thấy rõ ở 2 đô thị lớn nhất nước là Hà Nội và TPHCM.

TPHCM hiện đang quy hoạch xây dựng Vành đai 3 và có 4-5 cao tốc kết nối với vành đai này. Định hướng đầu tiên sẽ phát triển các quỹ đất ở các đô thị vệ tinh, vùng ven. Ở Hà Nội đã có Vành đai 3, hiện đang tập trung phát triển dự án Vành đai 4, nên câu chuyện nhà ở giá rẻ sào cho phù hợp với túi tiền của người mua ở khu vực lân cận các đô thị sẽ là xu thế chính.

Hiện nay mật độ dân số trung bình cả nước 320 người/km², thì ở Hà Nội trung bình 2.900 người/km², còn TPHCM cao hơn nữa với 4.300 người/km². Như vậy, việc phát triển đô thị vệ tinh và giãn dân ra vùng ven sẽ là tất yếu. Nhà nước cũng nên dành các quỹ đất xung quanh các khu đô thị vệ tinh để phát triển các dự án nhà ở vừa túi tiền, NoXH, song song với phát triển hạ tầng giao thông, đường sá để kết nối.

- Ông đánh giá thế nào về thị trường BDS năm 2023?

- Nếu chúng ta nhìn lại thị trường BDS năm 2023 có 3 vấn đề chính nổi lên. Thứ nhất, thị trường BDS thiếu vốn trầm trọng. Trong đó đáo hạn nợ trái phiếu đối với BDS trở thành vấn đề nóng, là áp lực đối với các doanh nghiệp. Dù Chính phủ đã ban hành Nghị định 08 để giảm bớt áp lực, mở ra lối thoát tạm thời, nhưng áp lực trong những năm tới vẫn còn đó.

Thứ hai, tín dụng dành cho BDS bị hạn chế, cùng với đó là lãi suất ngân hàng tăng nhanh và cao, ít nhất trong 2 quý đầu năm 2023, càng khiến cho việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng của doanh nghiệp BDS trở nên khó khăn hơn bao giờ hết.

Thứ ba, đó là nguồn cung khan hiếm. Đến nay, một điều dễ dàng nhận ra là nguồn cung của tất cả các phân khúc đều bị giảm sút. Bởi lẽ khi nguồn vốn thiếu, nguồn cung thiếu, tâm lý thị trường chao đảo. Các phân khúc đóng vai trò dẫn dắt thị trường là chung cư cũng rất ảm đạm.

Đơn cử như ở cả Hà Nội và TPHCM, nguồn cung chỉ có khoảng 14.000 căn, nắm chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp, do đó không đáp ứng được nhu cầu của thị trường khi người mua chủ yếu là người thu nhập thấp và hướng đến chung cư giá rẻ.

- Hiện tại ở TPHCM có khoảng 300 dự án BDS lớn vẫn chưa triển khai do vướng mắc đến yếu tố pháp lý, mà trọng tâm là Luật Đất đai. Theo ông nếu Luật Đất đai sửa đổi được thông qua có giải tỏa được vấn đề này?

- Luật Đất đai có tính bao trùm nên sẽ có tác động đến thị trường BDS lớn hơn các luật còn lại. Nếu Luật Đất đai được Quốc hội thông qua, vấn đề mà các nhà đầu tư quan tâm nhiều nhất chính là liên quan đến quỹ đất có tháo gỡ được vướng mắc hay không. Bởi nếu không tháo gỡ các dự án tiếp tục treo, nguồn cung sẽ vẫn khan hiếm.

Luật lần này có thể sẽ phản ứng rõ ràng hơn các loại quỹ đất, để từ đó có thể dễ dàng hơn trong các thủ tục cấp phép, phê duyệt dự án BDS, cân bằng lợi thị trường.

- Xin cảm ơn ông.

Có thể nhìn thấy nhu cầu NoXH và nhà thương mại giá rẻ rất lớn. Khi 2 Luật Kinh doanh BDS và Luật Nhà ở được thông qua, sẽ thúc đẩy cho những sản phẩm này ra thị trường dễ dàng hơn, cởi bỏ những rào cản về quy trình thủ tục khi xin được phép xây dựng, gỡ bỏ những điều kiện đối tượng được mua. Điều này sẽ giúp kích thích nguồn cung.

LƯU THỦY (thực hiện)

Web_AdsArticleAfterBody

Chia sẻ:

[NOXH](#) [Luật Kinh doanh BDS](#) [Luật Nhà ở](#) [Định Minh Tuấn](#) [Nguồn cung](#)
[thị trường bất động sản](#) [quỹ đất](#) [Cởi bỏ](#) [Vành đai 3](#) [Đô thị loại 1](#)

Web_AdsArticleAfterTag

Web_AdsArticleAfterSocial

BÌNH LUẬN

Thống đốc: 'VND là một trong những đồng tiền ổn định của thế giới'

Vàng SJC tiếp tục giảm sau cảnh báo thao túng giá

Ngân hàng Nhà nước sẽ thành lập 'Tổ giám sát giá công vàng miếng'

Web_AdsRight3

CHỨNG KHOÁN

Cổ phiếu ngân hàng tiếp tục làm 'méo' chỉ số

(ĐTTCO) - Dù số mã giảm chiếm số lượng áp đảo trên bảng điện nhưng VN Index vẫn kết phiên với số điểm tăng nhờ sắc xanh của nhóm cổ phiếu nhà băng.

Nhà đầu tư đua chờ lời cổ phiếu ngân hàng

DCM đã qua đáy lợi nhuận?

Sẽ thanh lọc công ty chứng khoán sai phạm, yếu kém

Thêm tổ chức du báo VN Index có thể vượt 1.400 điểm năm 2024

BẤT ĐỘNG SẢN



Thủ tướng yêu cầu xác định rõ mốc thời điểm khởi công, hoàn thành dự án sân bay Long Thành

56 phút trước



Bất 2 đối tượng vụ 79 căn biệt thự xây dựng trái phép ở Phú Quốc



Để xuất hạn chế xe tải vào khu vực sân bay Tân Sơn Nhất theo giờ



Web_AdsRightSticky

Nhập nội dung bình luận

Xin vui lòng gõ tiếng Việt có dấu

GỬI BÌNH LUẬN

Web_AdsArticleAfterComment

CÁC TIN KHÁC



Đã đến lúc Việt Nam đón làn sóng FDI chất lượng cao

10/01/2024 11:34

(ĐTTCO) - "Chính trị ổn định, kinh tế nhiều kỳ vọng, quan hệ ngoại giao nâng cấp, cơ hội thu hút đầu tư nước ngoài (FDI) chất lượng cao từ Mỹ, châu Âu và các đối tác khác đã mở. Nếu Việt Nam chuẩn bị tốt sẽ có làn sóng mới tìm đến".



Lãi suất còn dư địa giảm trong năm 2024?

10/01/2024 06:08

(ĐTTCO) - Trao đổi với ĐTTC về tài chính chính sách 2024, PGS.TS VŨ SỸ CƯỜNG, Học viện Tài chính, lưu ý năm 2024 lãi suất khó giảm thêm, nhưng nên tiếp tục giảm thuế, phí và cần giải pháp thật mạnh để không rơi vào giai đoạn tăng trưởng thấp.



Từ nghịch lý giá vàng cho thấy bất cập về quản lý và điều hành

08/01/2024 10:38

(ĐTTCO) - PGS.TS Ngô Trí Long, nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Thị trường giá cả (Bộ Tài chính), phân tích: "Việc tăng giá vàng trong nước lại không giống thế giới, hay nói đúng hơn nó đã làm lộ rõ những bất cập về quản lý và điều hành thị trường này".



Hà Nội có nên xóa sổ cà phê đường tàu?

06/01/2024 07:10

(ĐTTCO) - Đặc đáo và khác biệt là 2 đặc tính quan trọng nhất của du lịch. Khách du lịch nước ngoài thích trải nghiệm, nên với họ cái gì quen thuộc hay phổ thông họ không bao giờ bỏ nhiều tiền ra để đến một nơi như thế.



Tru đớn nền kinh tế vẫn là đầu tư công và FDI

04/01/2024 13:24

(ĐTTCO) - Trao đổi với ĐTTC, ông SHANTANU CHAKRABORTY, Giám đốc Quốc gia Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) Việt Nam, nhận xét năm 2023 kinh tế Việt Nam đã giữ vững mục tiêu quan trọng ổn định kinh tế vĩ mô, vẫn duy trì được mức tăng trưởng cao so với nhiều quốc gia trong khu vực.



Nhà đầu tư bắt đầu lấy lại niềm tin trái phiếu doanh nghiệp

04/01/2024 11:11

(ĐTTCO) - Trong cuộc trao đổi với ĐTTC về thị trường tài chính, TS. Lê Xuân Nghĩa, thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách tài chính tiền tệ quốc gia, đã nhấn mạnh thị trường trái phiếu (TPDN) có vai trò hết sức quan trọng cho phát triển kinh tế.



Chuyên gia nêu giải pháp cho bài toán 'hiệu ứng chèn lấn' của TPHCM

04/01/2024 10:18

(ĐTTCO) - Đây là một trong các khuyến nghị nằm trong Báo cáo kinh tế vĩ mô TPHCM quý IV-2023 do nhóm nghiên cứu Trường Đại học Kinh tế - Luật (UEL), Đại học Quốc gia TPHCM thực hiện.



Vì sao 'tảng băng' thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa tan?

04/01/2024 06:08

(ĐTTCO) - Năm 2022, khi "bong bóng" TPDN bị vỡ, Nghị định 65 ra đời nhằm chấn chỉnh lại thị trường đã làm cho nhiều doanh nghiệp "đứng hình". Vào Nghị định 08 mở ra, dù chỉ là tạm thời nhưng đã cùa cách cho thị trường TPDN.



Cần 'kiến trúc sư' cho tăng trưởng xanh

03/01/2024 11:11

(ĐTTCO) - Trao đổi với ĐTTC, PGS.TS VŨ MINH KHƯƠNG, giảng viên Trường Chính sách công Lý Quang Diệu (Đại học Quốc gia Singapore), cho biết trong vài năm gần đây Việt Nam đã rất quyết tâm trong việc chuyển đổi sang mô hình tăng trưởng xanh.



Cơ hội phục hồi kinh tế thể hiện rõ rệt trong 2024

02/01/2024 13:00

(ĐTTCO) - Bà Nguyễn Thị Hương, Tổng Cục trưởng Tổng cục Thống kê, cho rằng mức



tăng trưởng 5,05% tuy không đạt được mục tiêu, song đây vẫn là mức cao so với khu vực và thế giới, quan trọng hơn Việt Nam vẫn giữ được ổn định vĩ mô để tạo đà tăng trưởng trong năm tới.



Kỳ vọng kinh tế toàn cầu 'hạ cánh mềm' trong năm 2024

01/01/2024 13:50

(ĐTTCO) - 2024 vẫn là năm các diễn biến địa chính trị sẽ còn rất phức tạp. Nhiều dự đoán được đưa ra, tất cả có thể sai hoặc đúng. Vì vậy, chúng ta chỉ hy vọng các nền kinh tế sẽ đạt được trạng thái "hạ cánh mềm", nghĩa là tăng trưởng giảm nhẹ so với 2023 đầy bất định.



Việt Nam vẫn còn dư địa cho tăng trưởng 2024

01/01/2024 10:22

(ĐTTCO) - Theo GS.TS Hoàng Văn Cường, Ủy viên Ủy ban Tài chính - Ngân sách của Quốc hội, chúng ta có quyền kỳ vọng tương lai Việt Nam sẽ là trung tâm cung ứng công nghệ cao của thế giới, là văn phòng làm việc của thế giới.



6 Số phận 232 chợ truyền thống tại TPHCM?

30/12/2023 07:23



MV gác các chợ Tân Bình, Bà Chiểu, Bến Thành

(ĐTTCO) - Vài năm gần đây, chợ truyền thống đứng trước một thách thức lớn chưa từng có, đó là khách vắng hẳn.



Cần động lực cho mục tiêu tăng trưởng tính bằng thập niên

29/12/2023 06:08

(ĐTTCO) - Tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội đã ban hành nghị quyết về kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 với mục tiêu tăng trưởng GDP đạt 6-6,5% và GDP bình quân đầu người đạt 4.700-4.730USD.



Định vị Việt Nam trên 'bàn cờ' địa chính trị thế giới

26/12/2023 11:11

(ĐTTCO) - Hẳn sẽ có người thắc mắc giữa những khái niệm hiệp định thương mại tự do thế hệ mới (FTA), vốn đầu tư nước ngoài (FDI) và chip (ngành công nghiệp bán dẫn) có liên hệ gì với nhau khi xếp cùng một nhóm.



Phải đưa giá BDS về mức phù hợp với thu nhập của người dân

22/12/2023 06:08

(ĐTTCO) - Các doanh nghiệp BDS phải cố gắng phân khúc thị trường, giảm giá bán sản phẩm nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân, để cùng chung tay thảo gõ khó khăn cho thị trường BDS phát triển an toàn, lâu dài, bền vững.



Hà Nội có xóa bỏ được nhà phố thấp tầng ở vùng lõi?

21/12/2023 06:08

(ĐTTCO) - Cần đây, giải chuyên môn ở Hà Nội không ngớt bàn tán về một đề xuất được coi là táo bạo trong hội thảo "Định hướng quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050".



Đẩy vốn vào NoXH cũng là giải pháp kích hoạt tín dụng, tăng trưởng GDP

19/12/2023 06:08

(ĐTTCO) - Theo TS. Lê Xuân Nghĩa, Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính tiền tệ quốc gia, để đẩy đầu ra của tín dụng từ đó kích tăng trưởng GDP thì khu vực có thể hút tăng trưởng tín dụng và cả GDP là nhà ở giá rẻ và nhà ở xã hội (NoXH).



Phải ưu tiên dậy kinh tế tư nhân

18/12/2023 10:36

(ĐTTCO) - Nền kinh tế trong năm 2023 có thể miêu tả bằng 2 từ "khó khăn". Khó khăn trong nhiều lĩnh vực, khó khăn trong nhiều khía cạnh và khó khăn khi tăng trưởng thấp.



Nỗi lo nhà đầu tư chuyên nghiệp và xếp hạng tín nhiệm

13/12/2023 11:20

(ĐTTCO) - Khi "bong bóng" trái phiếu doanh nghiệp bị vỡ hồi năm 2022, Nghị định 65 ra đời nhằm chấn chỉnh thị trường, bằng những quy định, siết chặt việc phát hành hơn.

XEM THÊM

Web_AdsArticleAfterRecommend

Web_AdsBottom



CHUYÊN TRANG CỦA BÁO SAIGON GIAI PHONG ĐIỆN TỬ

Tổng Biên tập: Tống Hữu Phong
Phó Tổng Biên tập phụ trách BTTT: Nguyễn Nhật

Nội dung: Trần Hải

Giấy phép hoạt động Báo Điện tử trên Internet số 311/GP-BTTT do Bộ Thông tin
và Truyền thông cấp ngày 8-7-2015

Liên hệ quảng cáo | Quảng cáo: Mai Trâm (0913 118 448) | Email: tram.sgdttc@gmail.com

Địa chỉ: 432-434 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TPHCM

Điện thoại: (028) 2241.3770 – (028) 2241.3760
Fax: (028) 3844.0522

Email: toasoandttc@gmail.com

Web_AdsArticleInpage

Web_AdsArticleVideoPreroll

Web_AdsBalloon