



**Những số tiền tiết kiệm Ngân hàng mà nhiều nhà đầu tư đã được giải thoát khỏi tình cảnh phải bán tháo bán tháo bất động sản để trả nợ vay. Điều này phần nào đem lại lợi ích và năng suất lên thị trường trong thời gian tới.**

### **Khách hàng đã được đáo hạn**

Sau khi ngân hàng nhà nước đưa ra quy định mới về tín dụng cho một số khoản mục đầu tư bất động sản. Mặc dù còn nhiều ý kiến trái ngược nhau khi bình luận về các động thái này của Ngân hàng nhà nước.

Những điều không thể phủ nhận rằng, việc các ngân hàng tiết kiệm được bổ sung vốn cho bất động sản đã tạo cú hích lớn, giải tỏa tâm lý cho các nhà đầu tư, người mua nhà và đang căng như dây đàn khi thị trường đang dần hồi phục. Để biết thêm thông tin về Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng đưa ra thị trường tiền tệ và kinh tế II Quốc hội lần thứ XIII và việc Chính phủ sẽ có giải

pháp c u th tr ng b t đng s n và ch ng khoán l i c àng làm cho gi i đ u t k v ng.



Th c hi n yêu c u Ngân hàng nhà n c, tu n qua m t s ngân hàng th ng m i đã quy t đ nh h lãi su t cho vay mua b t đng s n nh m kích c u th tr ng v n đang èo u t. Đi n hình ngân hàng Ocean bank v a có thông báo t i khách hàng v i vi c h lãi su t cho vay xu ng 19%/năm. Ngay sau đó, ngân hàng An Bình cũng đ a ra chính sách m i h tr ng ngân hàng mua nhà b ng cách kéo dài th i gian vay và ân h n cho khách hàng

Điu này không ch giúp khách hàng có c h i vay ti n đ thanh toán các kho n ti n đng ti n đ cho các d án đng tri n khai mà nó còn t o c h i cho khách hàng đ c đáo n .

Anh Đ c Ân – nhà đ u t cho bi t, th i gian v a qua các nhà đ u t b t đing s n đã ph i ch u nhi u áp l c. H không ch lo kho n tr n ngân hàng mà còn ph i đ i lo kho n ph t lãi su t do ch m tr ti n. Thông th ng các ngân hàng th ng m i đ a ra các m c ph t khá n ng cho khách hàng. N u đ quá h n không tr khách hàng s ph i ch u m c ph t 150% năm. Tính ra, n u vay lãi su t 24%/năm thì khách hàng s ph i tr thêm kho n 12% ti n ph t lãi su t. Nh v y, ngoài vi c khách hàng lo tr lãi l i ph i cng thêm kho n ph t tr ch m n a.



Không chỉ khách hàng mà các chủ đầu tư dự án cũng “mắc kẹt trong bế tắc” sau khi ngân hàng mở van tín dụng, lãnh đạo doanh nghiệp bắt động sản (xin được giữ tên) cho biết, trước đó, doanh nghiệp này đã ký hợp đồng hợp tác vay cho khách hàng mua dự án nhưng khi có nhu cầu vay bắt động sản thì việc rút vốn gần như ngưng trệ. Tuy nhiên, khi van tín dụng được phép mở các khách hàng mua dự án tiếp tục nhận được số hợp tác với mức lãi suất chỉ khoảng 18,5%-19%/năm với điều kiện khách hàng thanh toán hợp đồng mua bán nhà và thu được dự án. Ngoài ra, ngân hàng cũng đồng ý kéo dài thêm thời hạn trả nợ từ 15 năm lên thành 20 năm cho khách hàng.

### **Nhiệm vụ phân khúc bắt động sản khi vỡ nợ sỡc**

Với số nợ lớn phía ngân hàng và chủ đầu tư, nhiệm vụ nhà đầu tư bắt đầu đặt ra nhiệm vụ khi vỡ nợ vào sự chuyển biến của thị trường trong thời gian tới.

Khảo sát thị trường chủ đầu tư tại Hà Nội, PV ghi nhận giá trị thị trường dự án bắt động sản nhận được biết dự án đang trong quá trình hoàn thiện hoặc đã bàn giao nhà nhận được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư. Giao dịch mua bán cũng đã bắt đầu rầm rộ chuyển động tại hai tuần nay được biết nhiều lô đất có giá chênh lệch đã được các văn phòng nhà đầu tư mua vào.

Đến cuối năm, nhà đầu tư Văn Khê giá bán hiện nay khoảng trên 75-77 triệu đồng/m<sup>2</sup>; dự án An Hồng giá hiện nay khoảng 62- 64 triệu đồng/m<sup>2</sup> loại đất nền, tùy lô. Đất nền to trên 70 triệu đồng/m<sup>2</sup>, biệt thự giao động khoảng 52-55 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Dự án Văn Phú đất nền to 40 m<sup>2</sup> khoảng 130 triệu đồng/m<sup>2</sup>, đất nền 17,5 m<sup>2</sup> giá 65-68 triệu đồng/m<sup>2</sup>, đất nền nhỏ khoảng 55 triệu đồng/m<sup>2</sup>...

Anh Nguyễn Văn Minh (Giám đốc văn phòng nhà đất Đới Phát - Lê Trọng Tấn) cho biết, thời gian sau thời gian dài trầm lắng, giá trị khá sâu đã bắt đầu có giao dịch trở lại. Cuối tuần trước, văn phòng anh vừa giao dịch thành công 1 lô đất thuộc dự án Văn Phú với mức giá trên 60 triệu đồng. Lô đất này nằm bán khi thị trường sôi động, giá trị khoảng gần 7 tỷ đồng nhưng hiện tại giá đã giảm khoảng 1 tỷ đồng vì vậy với người mua nhà thực thì thời điểm này đang là cơ hội tốt để bắt đầu những dự án đã trở về vùng giá rất hấp dẫn.



Theo anh Mạnh, h u h t nh ng ng i mua nhà th i đi m này đ u là mua đ , khách mua đ u t r t ít vì v y h th ng l a ch n đ án đã hoàn ch nh ph n xây thô ho c đ án đã và s p bàn giao nhà b i giá nhà hi n đã m c quá r . Còn nh ng đ án v n ch a hoàn thành xong gi i phóng m t b ng ho c đ án ch a xây đ ng h t ng thì g n nh giao đ ch “b t đ ng”.

“Tâm lý mua b t đ ng s n c a dân đã thay đ i r t nhi u trong th i gian v a qua. H không còn thích m o hi m l t sống cùng nh ng đ án ch a hoàn ch nh pháp lý n a mà h th n tr ng h n khi l a ch n đ án có đ an toàn cao và ch p nh n l i nhu n có ph n kém h n. Th m chí, v i nhi u ng i h cũng đã đ t ra bài toán trong tr ng h p th tr ng x u không th thanh kho n đ c chí ít cũng có th khai thác cho thuê l i đ đ ng v n không b “ch t”. anh Mạnh cho bi t.

Chính vì v y, mà nh ng đ án hoàn ch nh là m t trong nh ng phân khúc đ c k v ng nhi u nh t hi n nay. Tuy nhiên, t i Hà N i nh ng đ án đã đi vào hoàn thi n là không nhi u đ n c ch tính riêng qu n Hà Đông có đ n g n 60 đ án b t đ ng s n nh ng đa ph n là chung c cao t ng còn đ án đô th m i đã đi vào ho t đ ng ch tính trên đ u ngón tay.

Theo nhìn nh n c a nhi u chuyên gia, vi c Chính ph quy t tâm đi u ch nh gi m lãi su t cho vay trong th i gian t i s là đòn b y cho th tr ng b t đ ng s n chuy n đ ng tr l i. Th i đi m này là th i đi m thích h p cho nh ng ng i có nhu c u th c mua nhà b i giá b t đ ng s n đã v vùng giá r và khó có th gi m sâu thêm nh k v ng c a nhi u ng i nh t là khi áp l c tài chính đã đ c gi i quy t n th a.

Theo Vietreal.net.vn