

CẦN THƠ

NỖXH LÀ GIẢI PHÁP QUAN TRỌNG ĐỂ

GIẢM TỒN KHO BĐS

Nhiều chính sách và giải pháp đã được ban hành để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản (BDS) ở thành phố Cần Thơ, nhưng tồn kho BĐS đến cuối năm 2013 vẫn ở mức cao, mọi việc lại đang tiếp tục trông chờ vào “phép màu nhiệm” trong năm mới 2014...

✍ Trường Ca



RẤT ÍT DỰ ÁN MỚI ĐƯỢC TRIỂN KHAI

Theo Hiệp hội BĐS TP. Cần Thơ, từ khi có Nghị quyết 02/CP và Thông tư 11 của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), lãi suất cho vay đã giảm nhiều so với trước tạo được tâm lý phấn khởi cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, các hoạt động giao dịch BĐS năm 2013 tại TP. Cần Thơ diễn ra vẫn rất "trầm lắng", hầu hết các thành viên trong hiệp hội vẫn trong tình trạng khó khăn do sản phẩm tồn kho không vẫn không tiêu thụ được, sản xuất kinh doanh tiếp tục đình trệ, có rất ít giao dịch thành công được báo cáo. Những ngày cuối năm 2013 và ngày đầu tháng 1/2014 thị trường vẫn yên ắng.

Theo thống kê của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ, tính đến đầu tháng 10/2013, trên địa bàn thành phố còn tồn kho 814 căn hộ chung cư tại các dự án với giá trị khoảng 429 tỷ đồng; tồn kho 234 căn nhà ở riêng lẻ với giá trị trên 208 tỷ đồng; đất nền dự án xây dựng đang tồn kho là 8.685 nền (8.038 nền thường và 647 nền biệt thự) với tổng diện tích gần 1,2 triệu mét vuông, trị giá trên 5.530 tỷ đồng. Tồn kho đất nền thương mại - đất phục vụ xây dựng khu đa chức năng được xem là có mức lớn nhất với trên 400.200 mét vuông, trị giá trên 2.788 tỷ đồng. Khi được hỏi về tình trạng tồn kho BĐS hiện nay của TP. Cần Thơ có giảm so với đầu tháng 10/2013, một cán bộ của Phòng quản lý nhà cho biết chưa có số liệu so sánh, vì đến thời điểm cuối năm 2013 chỉ có 9 trong gần 50 doanh nghiệp kinh doanh BĐS gửi báo cáo. Tuy nhiên, theo đánh giá của cán bộ này thì tỷ



▼ KHU NAM LONG

lệ tồn kho BĐS trên địa bàn TP. Cần Thơ vẫn ở mức cao.

Nhận định về tình trạng tồn kho BĐS tại Cần Thơ chưa giảm, Phó giám đốc một công ty địa ốc đang đầu tư trong khu đô thị Nam Cần Thơ cho rằng: Nguyên nhân do vốn vẫn chưa được khơi thông, chính sách đã có nhưng tiếp cận vẫn không dễ, điều kiện vay còn ngặt nghèo hơn trước do niềm tin giữa ngân hàng và doanh nghiệp chưa cải thiện. Từ đó dẫn đến không ít doanh nghiệp buộc phải bán dưới giá vốn để thanh toán nợ vay đến hạn. Nhận định này cũng phù hợp với thống kê của NHNN Chi nhánh Cần Thơ: "... năm 2013, địa bàn TP.Cần Thơ có 44/50 tổ chức tín dụng cho vay lĩnh vực BĐS, với dư nợ cho vay đạt 3.100 tỷ đồng, chiếm 7,06% trong tổng dư nợ, tăng 11,67% so với đầu năm. Có 2 chi nhánh ngân hàng thương mại nhà nước cho vay hỗ trợ nhà ở theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013, đến ngày 30/11/2013 dư nợ cho vay 21,35 tỷ đồng, trong đó khách hàng cá nhân 851 triệu đồng và doanh nghiệp gần 20,5 tỷ đồng; ước dư nợ cho vay hỗ trợ nhà ở đến cuối tháng 12/2013 đạt trên 30 tỷ đồng."

Ông Nguyễn Văn Duyệt, Phó chủ

tịch thường trực Hiệp hội BĐS Cần Thơ cho biết, do thị trường trầm lắng nên trong năm 2013, số dự án mới khởi công mới trên địa bàn thành phố rất ít, mãi đến giữa năm 2013, Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại địa ốc Hồng Loan mới khởi công xây dựng thí điểm khu nhà ở cho người có thu nhập thấp tại dự án Khu dân cư Mỹ Hưng, tại khu đô thị Nam Cần Thơ, thuộc quận Cái Răng.

Đây là dự án trong nhà ở xã hội đầu tiên được khởi công với 288 căn hộ (diện tích từ 30,7m² đến 47,8m²), tổng vốn đầu tư khoảng 68 tỷ đồng, kế hoạch được vay 50 tỷ đồng từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, dự kiến sẽ hoàn thành sau 12 tháng thi công. Đến nay, khối nhà đầu tiên đang hoàn thiện, đã có gần 40 khách hàng ký hợp đồng mua nhà, chủ đầu tư dự kiến sẽ bàn giao nhà trong quý I/2014.

Sau Công ty Hồng Loan, cuối tháng 8-2013, Quỹ Đầu tư phát triển TP. Cần Thơ khởi công mở rộng dự án Khu trung tâm và dân cư thương mại quận Thốt Nốt. Đây là dự án dân cư thương mại có quy mô lớn của quận Thốt Nốt triển khai trong năm với kinh phí đầu tư gần 53 tỷ đồng, trên diện tích khoảng 6.000m². Dự án gồm 2 hạng mục: nhà phố có 6



lốc nhà với 29 căn và bãi giữ xe có diện tích gần 500m². Nhưng dự án này theo dự kiến đến cuối năm 2016 mới hoàn thành để đưa sản phẩm ra thị trường.

Đến đầu tháng 9/2013, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Hồng Phát khởi công xây dựng khu dân cư Cái Sơn - Hàng Bàng (khu B), phường An Bình, quận Ninh Kiều có diện tích 10,3ha, tổng vốn đầu tư 103 tỷ đồng, thời gian hoàn thành dự án đến năm 2015. Dự án đã giải phóng mặt bằng được hơn 6ha và sẽ hoàn thành đóng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phần diện tích này vào quý II/2014, diện tích còn lại sẽ tiếp tục triển khai đến bù trong thời gian tới để hoàn thành dự án đúng theo kế hoạch.

Đến cuối năm đã không có dự án nào được tiếp tục khởi công, ngoại trừ Công ty cổ phần Him Lam Cần Thơ (đơn vị chủ đầu tư) khu đô thị - Tái định cư Cửu Long (diện tích 41,79 ha), tại phường Long Hòa, quận Bình Thủy, hoàn thành cơ sở hạ tầng của giai đoạn 1 là 9,7ha và bàn giao được 200 nền tái định cư cho UBND thành phố giải quyết nhu cầu tái định cư cho các dự án quan trọng do thành phố làm chủ đầu tư.

GIÁ GIẢM VẪN KHÓ GIAO DỊCH

Với áp lực cần vốn để thanh toán lãi vay và vốn tới hạn cho ngân hàng, ngay từ đầu năm 2013 không ít doanh nghiệp trong khu đô thị Nam Cần Thơ đã giảm giá bán, thậm chí giảm dưới giá làm căn cứ tính thuế VAT. Nhưng cũng không mấy khả thi, những ngày cuối năm 2013 áp lực bán càng gia tăng mà nhu cầu mua vẫn rất ít. Các sàn giao dịch và các công ty môi giới BĐS đều chào bán giảm giá so với cuối năm 2012, đầu năm 2013 từ 5%-10%. Với mức giảm này, giá đất nền ở các dự án trong khu đô thị mới Nam Cần Thơ hiện đã giảm đến mức thấp nhất chỉ còn 3,5 - dưới 5 triệu đồng/m² (tùy vị trí), vậy nhưng giao dịch vẫn rất yếu. Những lô nền nằm ở trục đường lớn, vị trí đắc địa có 2 mặt tiền; giá cũng giảm còn trên dưới 10 triệu đồng/m², vẫn khó bán.

Giám đốc Sàn giao dịch BĐS Mekongland trong khu đô thị Nam Cần Thơ, ông Đỗ Công Quyền cho



▼ KHU DÂN CƯ CỬU LONG NAM CẦN THƠ

biết: Hiện đất nền tại một số khu dân cư ở khu đô thị này có giá dao động từ 3,5 - 4 triệu đồng/m², lộ giới từ 12-20m, tùy vị trí. Khu dân cư Bình An giá đất nền vào khoảng trên dưới 350 triệu đồng/nền, diện tích 100m²; khu dân cư Phú An, khu dân cư lô 13A có giá khoảng 380 - 450 triệu đồng/nền, diện tích 100-125m²/nền. So với đầu năm 2013, mỗi lô nền đã giảm vài chục triệu đồng. Nhưng rất ít khách hàng đến tìm hiểu thông tin, vì thế giao dịch chưa hề cải thiện.

Từ thực tế này, các doanh nghiệp BĐS đã rất thận trọng trong việc đầu tư thêm các dự án khu dân cư trên địa bàn thành phố Cần Thơ, mọi việc còn trông chờ vào tín hiệu thị trường và thực thi những chính sách được ban hành trong năm 2014.

THỰC THI NHỮNG CHÍNH SÁCH ĐÃ CÓ

Theo ông Nguyễn Văn Dục, Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP. Cần Thơ, thị trường BĐS trên địa bàn Cần Thơ "đóng băng" kéo dài gây ảnh hưởng đến phát triển của nhiều ngành liên quan, kể cả tạo việc làm cho người lao động. Do đó, để có sự cải thiện

trong năm 2014, hiệp hội đã kiến nghị ngành chức năng tham mưu cần thực hiện nhanh chóng các chính sách đã được ban hành trong năm 2013, hỗ trợ nhà đầu tư kịp thời các thủ tục thực hiện dự án nhà ở thu nhập thấp từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng của Chính phủ. Ngoài duy nhất một dự án nhà ở xã hội tổng vốn 68 tỷ đồng do Công ty cổ phần Xây dựng và thương mại địa ốc Hồng Loan thực hiện, dự kiến tháng 2/2014 bắt đầu có sản phẩm giao cho khách hàng, thành phố Cần Thơ vẫn còn 5 doanh nghiệp đang xin đăng ký đầu tư xây dựng dự án nhà ở thu nhập thấp với tổng vốn đầu tư 3.776 tỉ đồng, tổng diện tích đất 20,35ha, tổng diện tích sàn xây dựng 751.068m² với khoảng 11.876 căn hộ. Các hồ sơ này chờ đợi đã lâu và rất cần được xem xét giải quyết sớm để tạo động lực cho thị trường.

Theo ông Dục, với Nghị quyết 02 của Chính phủ, kinh tế của Cần Thơ và nhiều tỉnh thành trong nước bước đầu đã vượt qua khó khăn, sản xuất kinh doanh của nhiều lĩnh vực đã ấm dần lên, nhưng thị trường BĐS chưa được vực dậy. Để thị trường BĐS khởi sắc và phát triển trở lại vào cuối năm 2014 và trong năm 2015, cơ quan chức năng cần sớm

xem lại cơ chế chính sách đã ban. Về chủ trương mua lại hàng tồn kho BĐS phù hợp để phục vụ tái định cư cũng cần được triển khai cụ thể để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp.

Riêng việc triển khai nhà ở thu nhập thấp đã có chủ trương của Chính phủ, ông Dược cho rằng cơ quan chức năng của địa phương phải làm tham mưu cho lãnh đạo nêu rõ tiêu chí và công bố công khai, để doanh nghiệp chủ động tiếp cận hoặc tìm hướng cho mình, tránh để doanh nghiệp phải chờ đợi trong lúc khó khăn vẫn còn đó.

Ông Nguyễn Tấn Dược, Giám đốc Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ, cho biết: Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố Cần Thơ đối với nhà ở xã hội, qua tổ chức khảo sát thực tế trong năm 2013 cho thấy nhu cầu mua nhà thu nhập thấp của người dân trên địa bàn thành phố Cần Thơ là rất lớn. Thống kê vào đầu tháng 9/2013, chỉ riêng cán bộ, công chức, viên chức của thành phố có đến 7.165 người có nhu cầu mua nhà thu nhập thấp, trong đó tại quận trung tâm Ninh Kiều đã có đến 5.195 người có nhu cầu.

Tuy nhiên, để được vay vốn mua nhà ở xã hội, vẫn đang cần sự thống nhất vào việc xác định mức thu nhập với các cơ quan liên quan. Theo ông Dược, căn cứ vào mức thu nhập bình quân đầu người ở thành phố Cần Thơ, thì những người có mức thu nhập dưới mức bình quân chung (dưới 4,1 triệu đồng/tháng) đều thuộc diện thu nhập thấp. Tuy nhiên, với mức thu nhập này, phía ngân hàng sẽ không giải quyết cho vay bởi để tiếp cận vay từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, các ngân hàng yêu cầu cá nhân vay phải có mức thu nhập khoảng 8 triệu đồng/tháng trở lên. Căn cứ vào quy định của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012 (có hiệu lực từ ngày 1/7/2013), thì những người có thu nhập dưới 9 triệu đồng/tháng đều thuộc diện thu nhập thấp. Nhưng tại TP. Cần Thơ, mức thu nhập từ dưới 9 triệu đến trên 4,1 triệu đồng/tháng lại không thuộc diện thu nhập thấp, và nếu chỉ áp dụng cho vay những người có mức thu nhập trên dưới 9 triệu đồng/tháng lại không

khả thi, bởi Tại TP. Cần Thơ những người có mức thu nhập này đều đã có nhà ở nên không có nhu cầu vay mua nhà ở xã hội.

Theo ông Ngô Văn Lâm, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng thương mại địa ốc Hồng Loan, dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp do công ty đang thực hiện có tổng vốn đầu tư hơn 68 tỷ đồng, được vay 50 tỷ đồng và đã giải ngân 30 tỷ đồng. Hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện block đầu tiên với 96 căn, nhưng đến giờ mới có hơn 40 người đăng ký mua và theo kế hoạch công ty sẽ giao nhà cho người mua trong tháng 2/2014. Thời gian hoàn thành 2 block còn lại, được ấn định đến tháng 6 và cuối năm 2014.

Phó chủ tịch UBND Cần Thơ, ông Võ Thành Thống cho biết: “Lãnh đạo thành phố Cần Thơ đang rất quan tâm đến vấn đề tồn kho BĐS trên địa bàn. Nhà ở xã hội là một hướng quan trọng để giảm hàng tồn kho và đã có cơ chế chính sách; tuy nhiên những dự án đang chờ xem xét đều tập trung ở quận Cái Răng, thuộc khu đô thị mới Nam Cần Thơ, trong khi nhu cầu của người mua nhà lại không tập trung ở đây. Hiện thành phố còn phải rà soát thật chính xác nhu cầu về nhà của người có thu nhập thấp để có quyết định mang tính khả thi cao nhất, nhằm đáp ứng đúng mục đích, tránh cung vượt cầu dẫn đến lãng phí”.

