

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 6 THÁNG ĐẦU 2011

I. Thị trường căn hộ để bán

	Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh
Nguồn cung	96,917 căn, trong đó 7,436 căn mới trong quý II (tương đương ½ nguồn cung mới trong cả năm 2010)	36,742 căn hộ, trong đó 286 căn hộ mới hoàn thành và 4,926 căn hộ mới chào bán (giảm 12.5% so với quý trước)
Nhu cầu hiện tại	Ưu đãi lớn cho người mua: bỏ điều chỉnh giá theo biến động CPI, chiết khấu giá bán (lên tới 12%) Nhu cầu mua cho thuê khá lớn ở hạng cao cấp và hạng sang (cho người nước ngoài thuê)	
Giá chào bán TB	TT sơ cấp: giảm nhẹ xuống \$1,270/m ² TT thứ cấp: \$1,920/m ²	TT sơ cấp: giảm mạnh nhất ở hạng cao cấp (27%) và bình dân (18.9%) TT thứ cấp: giảm mạnh nhất ở hạng trung cấp (4.8%)
Nguồn cung mới	Q3: 5,000 căn Giá chào bán TT thứ cấp dần có xu hướng giảm	TT sẽ có thêm 400 căn hộ hạng sang, 66% nguồn cung mới thuộc phân khúc trung cấp và cao cấp.
Nhu cầu tương lai		

II. Thị trường căn hộ cho thuê

	Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh
Nguồn cung	2,322 căn, trong đó 135 căn mới từ Crowne Plaza West Hanoi (thuộc Intercontinental Hotel Group)	3,565 căn, 81 căn mới từ hạng B và C
Tỷ lệ trống	19.13% tăng do một vài dự án đơn lẻ và đang cải tạo	15.1%, giảm nhẹ so với quý trước
Giá cho thuê TB trong Q2	\$ 31,38, giảm nhẹ so với quý trước nhưng vẫn 3.3% cao hơn cùng kỳ năm trước	\$27.9/m ² /tháng, giá căn hạng A giảm nhẹ trong khi hạng B và C tăng dưới 2%
Nhu cầu hiện tại	Chủ yếu từ khách Châu Âu và Mỹ, theo xu hướng mùa vụ	
Nguồn cung tương lai	Nguồn cung lớn trong Q4 khi căn hộ dịch vụ Keangnam hoàn thành (378 căn mới) và Modena hoàn kế hoạch mở cửa vào giữa năm	

III. Thị trường văn phòng cho thuê

	Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh
Nguồn cung hiện tại	109 tòa nhà (50% là hạng B,), trong Q2, tòa nhà VP mới Phú Điền Building tăng thêm 10,850 m2 hạng B. 16,000m2 được thuê thêm trong quý 2	272 tòa nhà (80% là hạng C, 16% hạng B, 9 tòa hạng A) với tổng diện tích 1,762,203m2. Trong quý 2, có thêm 2 tòa hạng B và 4 tòa hạng C với tổng diện tích sàn 37,865m2
Tỷ lệ diện tích trống	17% hạng B và 5 % hạng A, giảm nhẹ so với quý trước	16.6% giảm 1.6%
Giá thuê TB	Hạng A: \$37.45, giảm 5% so với cùng kỳ năm trước Hạng B: \$26.88 ổn định trong một năm qua	20.10 USD/tháng, giảm 6.1% so với cùng kỳ năm trước và giảm trên tất cả các hạng
Nguồn cung tương lai	Tổng cung năm 2011: ~ 330,000 m2, Landmark 72 là dự án hạng A duy nhất trong 2011. Dự kiến diện tích VP cho thuê sẽ có kỷ lục trong năm 2012	Không có nhiều thay đổi trong 2 quý cuối của 2011. Tỷ lệ trống của hạng A sẽ giảm vì tỷ lệ lấp đầy của hạng A đã ở mức 95%
Nhu cầu tương lai	Nhu cầu lớn VP hạng A từ ngành công nghệ cao, được phẩm, bảo hiểm, công nghệ nhẹ	

IV. Thị trường bán lẻ

	Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh
Nguồn cung hiện tại	129,226 m2, tăng mạnh so với quý trước với sự hoàn thành của Pico Mall (19,815m2) và Parkson (5,000 m2) trong đó 24,15m2 mới thêm	352,790m2
Tỷ lệ trống	12.7%	14.7% TTTM
Giá chào thuê (USD/m2/tháng)	Khu trung tâm: \$62.1 tăng 12% (năm) Khu ngoài trung tâm: \$39.9, tăng 11.8% (năm)	Trung tâm: Khoảng \$109.35, tăng 13.2% so với cùng kỳ năm trước Ngoài trung tâm: \$49.28, giảm 11.5% (năm)
Nguồn cung tương lai	Lương cung lớn vào cuối năm 2011 (Hàng Da Galleria: 9,312 m2, Landmark 72: 92,000m2, Savico MegaMall: 63,400m2, Vincom Center Long Biên: 45,000)	Trong 4 quý tới, khu TTTM 11,090 m2 GFA thuộc dự án Bitexco Financial Tower có thể được đưa vào hoạt động Ngoài trung tâm, Crescent Mall tại quận 7 với DT thực thuê 45,000m2 dự kiến sẽ mở cửa cuối 2011
Nhu cầu tương lai		Giá thuê có thể tăng do nguồn cung hạn hẹp

V. Thị trường khách sạn

	Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh
Nguồn cung hiện tại	Tổng 7,401 phòng Nguồn cung mới trong Q2: 310 phòng.	
Công suất	52.6% trên mọi phân khúc do là mùa thấp điểm	Công suất đạt 60%, giảm 21% so với quý trước 83 USD/phòng/đêm, giảm 12% so với quý I
Giá	\$73.2/đêm, giảm 2.4% so với năm trước	
Nguồn cung tương lai	Nhiều nguồn cung mới trong nửa sau 2011: Oriental Pearl (87 phòng), Hotel de l'Opera Hanoi (60 phòng), Grand Plaza Hanoi (300 phòng)	Dự kiến sẽ có khoảng 6,200 phòng từ 25 dự án khách sạn 3-5 sao sẽ gia nhập thị trường. Dự kiến trong năm 2012, sẽ có 1,500 phòng gia nhập thị trường.
Nhu cầu tương lai		

VI. Thị trường biệt thự nghỉ dưỡng

	Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh
Nguồn cung hiện tại	9 dự án được chào bán với tổng số 300 biệt thự	
Nhu cầu hiện tại		
Giá	Không thay đổi so với quý I	
Nguồn cung tương lai		
Nhu cầu tương lai	Biệt thự dưới 5 tỷ được ưa chuộng hơn cả	

(Nguồn: Báo cáo quý CBRE, Savills – Q2/2011)

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 9 THÁNG ĐẦU NĂM

Xu hướng chung của thị trường Bất động sản 9 tháng đầu năm là xu hướng ảm đạm. Ngay trong những tháng đầu năm 2011, sau khi Chính phủ ban hành Nghị quyết 11/NQ-CP về Kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã Ban hành Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 1/3/2011 để chỉ đạo, triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/ NQ-CP trong toàn ngành. Đặc biệt là công văn số 2200/ NHNN-CSTT ngày 18/3/2011 về tập trung vốn cho vay sản xuất kinh doanh, hạn chế cho vay lĩnh vực phi sản xuất. Với quy định từng bước giảm tỷ trọng cho vay lĩnh vực phi sản xuất xuống tối đa là 20% vào cuối tháng 6/2011 và 15% vào cuối tháng 12/2011, thị trường Bất động sản vốn chưa thể khởi sắc do tình hình kinh tế vĩ mô kém ổn định lại càng trở nên ảm đạm hơn.

Vốn FDI vào bất động sản trong 9 tháng đầu năm liên tục sụt giảm (Bổ sung: Bảng thống kê diễn biến vốn FDI – Nguồn Bộ kế hoạch và đầu tư)

Cụ thể, từ đầu năm 2011 đến nay, do ảnh hưởng bởi chính sách thắt chặt tín dụng, thị trường căn hộ nói chung (cao cấp, giá rẻ) về cơ bản vẫn còn giao dịch, nhưng theo chiều hướng giảm và chững lại. Vì vậy, phân khúc căn hộ cũng không còn là kênh đầu tư hấp dẫn nữa.

Trong khi đó, diễn biến thị trường đất nền cũng trở nên ảm đạm kể từ sau tháng 3 và mới chỉ có dấu hiệu ảm lại trong một vài tháng trở lại đây. Nhìn chung thị trường đất nền vẫn là kênh đầu tư tương đối hấp dẫn cho NĐT, do sản phẩm có tính thanh khoản tốt.

Trong 9 tháng đầu năm, trái hiện tượng thị trường ảm đạm dễ nhận thấy nhất đến từ phân khúc nhà ở đô thị, thị trường Bất động sản nghỉ dưỡng vốn có phân khúc khách hàng riêng, mang tính đầu tư lâu dài nên không bị suy giảm mạnh như các phân khúc đầu tư Bất động sản khác. Theo đó, Bất động sản nghỉ dưỡng không phải là loại hình sản phẩm phù hợp cho khách hàng đầu tư kinh doanh theo hình thức lướt sóng mà thích hợp với NĐT dài hạn có cái nhìn hướng tới

tương lai. Chủ yếu khách hàng của phân khúc này chủ yếu có hai hình thức: đầu tư vào tài sản và cho kỳ nghỉ trong tương lai.

Trên thị trường sơ cấp, hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đã phải tạm hoãn kế hoạch xây dựng các dự án mới. Không chỉ gặp khó khăn về nguồn vốn do chính sách thắt chặt tín dụng cho vay dự án Bất động sản, các doanh nghiệp cũng đứng trước áp lực trả nợ ngân hàng, quy vòng vốn để tiếp tục hoàn thành các công trình và dự án còn dang dở, giai đoạn căng thẳng nhất đối với các doanh nghiệp là thời điểm đáo nợ Ngân hàng vào tháng 6 và tháng 12. Việc thắt chặt tín dụng đã dẫn đến làn sóng bán tháo với giá rẻ nhằm cắt lỗ và hạn chế rủi ro trên thị trường thứ cấp.

Một trong những sự kiện đáng chú ý nhất trong giai đoạn 9 tháng đầu năm 2011 phải kể đến bản Quy hoạch Hà Nội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Trước khi bản Quy hoạch được thông qua, có nhiều ý kiến cho rằng thị trường Bất động sản sẽ có được những thay đổi tích cực khi mà những khó khăn của nền kinh tế vĩ mô vẫn chưa được giải quyết. Nhiều chuyên gia cho rằng đây là cơ sở pháp lý quan trọng giúp chiến lược phát triển Bất động sản trở nên rõ ràng và minh bạch hơn. Tuy nhiên sau thời điểm công bố Quy hoạch Hà Nội được phê duyệt ngày 26/7/2011, thị trường Bất động sản tiếp tục trầm lắng và tiếp tục trượt đà giảm giá, điều này cho thấy các yếu tố kinh tế vĩ mô vẫn là điều mà các nhà đầu tư quan tâm nhiều hơn.

NHỮNG YẾU TỐ HỖ TRỢ THỊ TRƯỜNG TRONG 3 THÁNG CUỐI NĂM 2011

- 1. Quy hoạch cơ sở hạ tầng**, một trong những yếu tố chủ chốt ảnh hưởng đến giá trị bất động sản, sự phát triển của cơ hạ tầng còn hỗ trợ cho sự phát triển của nền kinh tế. Việc Thủ tướng phê duyệt Quy hoạch thành phố Hà Nội giai đoạn 2030 – 2050 có giá trị định hướng xu hướng sự phát triển của ngành Bất động sản theo hướng minh bạch hơn. Đây cũng là cơ sở pháp lý tạo điều kiện cho các doanh nghiệp cũng như nhà đầu tư thực hiện đầu tư hiệu quả hơn.
- 2. Động thái giảm lãi suất của hàng loạt ngân hàng** trong giai đoạn cuối tháng 8, đầu tháng 9 với mức độ mạnh và rộng, đáng chú ý có cả sự tham gia của các ngân hàng quốc doanh lớn. Về lãi suất đầu vào, tuần qua, 20 ngân hàng lớn tuyên bố thực hiện nghiêm ngặt trần lãi suất huy động tiền đồng ở mức 14%/ năm và trần lãi suất USD 2%. Như vậy, quyết tâm thực hiện trần lãi suất huy động tiền đồng 14% nhằm đưa lãi suất cho vay xuống 17-19% của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) từ tháng 9 đã bước đầu có chuyển biến rõ rệt. Tuy nhiên cho vay kinh doanh Bất động sản vẫn chịu tối thiểu 19.0%/năm đối với ngắn hạn và 19.5%/năm đối với trung và dài hạn. Động thái giảm lãi suất sẽ chưa thể giải thoát được khó khăn về nguồn vốn đối với các doanh nghiệp Bất động sản, nhưng lại có tác động gián tiếp tích cực lên thị trường.
- 3. Yếu tố tâm lý của NĐT** là yếu tố rất quan trọng đối với thị trường bất động sản trong thời điểm hiện nay, khi mà các tín hiệu tích cực hơn đến từ các yếu tố vĩ mô đã dần phát huy vai trò kích thích thị trường bật dậy. Tâm lý của NĐT sẽ chi phối việc dòng tiền có trở lại với thị trường Bất động sản ngay trong giai đoạn cuối năm nay hay không.

- 4. Nhu cầu nhà ở thực tế** của người dân là nguồn cầu đảm bảo cho dự án Bất động sản. Theo một cuộc khảo sát gần đây về nhu cầu nhà ở thực tế trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, khoảng 50% số người tham gia cuộc khảo sát chưa có nhà riêng. Bên cạnh đó, chỉ có 16% người tham gia khảo sát đang ở chung cư, trong khi có đến 46% câu trả lời là muốn mua nhà chung cư giành cho câu hỏi về nhu cầu thực sự trong tương lai. Có 38% chọn ở các khu đô thị mới trong khi mong muốn ở nhà phố mặt tiền là 8%, ở nhà trong ngõ là 9%. Con số này cho thấy tập quán ở của người Việt có xu hướng thay đổi nhanh trong thời gian tới: Từ thói quen ở trong những con ngõ gần trung tâm chuyển sang ở nhà chung cư hoặc nhà ở khu đô thị mới xa trung tâm hơn. Đáng chú ý là gần 25% số lượng người tham gia khảo sát đang ở nhà thuê, đây là một tỷ lệ khá lớn nhưng Việt Nam lại chưa hình thành một thị trường bất động sản cho thuê nhà chuyên nghiệp, cũng như chưa có các doanh nghiệp xây nhà chuyên cho thuê ở phân khúc này. Nhu cầu nhà ở thực tế sẽ là bước đỡ cho thị trường bất động sản hiện nay khi mà mức giá tại các phân khúc Bất động sản đã ở mức hợp lý hơn.
- 5. Thông tư số 113 của Bộ Tài chính** hướng dẫn chi tiết về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng nhà, đất, căn hộ. Thông tư 113 của Bộ Tài chính có tầm quan trọng tạo điều kiện cần đối với sự phục hồi của thị trường đó là có thể giúp cải thiện thanh khoản. Theo quy định của Thông tư 113, việc ấn định thuế ở mức 2% thay cho 25% đã giúp NĐT có một cái nhìn tích cực hơn đối với thị trường, dù Thông tư 113 chỉ mang tính chất “kỹ thuật”.

NHỮNG KHÓ KHĂN ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG 3 THÁNG CUỐI NĂM 2011

1. Khó khăn do chi phí nguyên vật liệu tăng

Mặt bằng giá chung của các mặt hàng nguyên vật liệu xây dựng đang trong xu hướng tăng từ đầu năm tới hết giai đoạn quý II, chi phí nguyên vật liệu tăng lên gây sức ép lên lợi nhuận của các doanh nghiệp bất động sản trong điều kiện cạnh tranh gay gắt hơn do nguồn cung đang tăng và thị trường trầm lắng.

Ngoài ra các doanh nghiệp Bất động sản còn gặp khó khăn về chi phí đầu vào tăng cao đối với diện tích đất chưa thực hiện xong việc giải tỏa đền bù khi thực hiện Nghị định 69/2009/NĐ-CP, theo đó các chủ đầu tư các dự án nhà ở phải nộp thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường, thường cao hơn 2 – 5 lần so với bảng giá đất UBND thành phố ban hành hàng năm.

2. Khó khăn về nguồn vốn do chính sách tiền tệ thắt chặt tiếp tục được duy trì

Diễn biến phức tạp của tình hình lạm phát trong năm 2011, cùng với hiệu ứng “nước lên thuyền lên”, chính sách tiền tệ thắt chặt tiếp tục được NHNN duy trì đến quý III/2011 và dự báo chưa thể sớm nới lỏng trong

giai đoạn 3 tháng cuối năm. Chỉ thị số 01/CT-NHNN yêu cầu các tổ chức tín dụng kiềm chế tăng trưởng tín dụng nói chung ở mức dưới 20% đồng thời các tổ chức tín dụng phải giảm tỷ trọng cho vay phi sản xuất trong tổng dư nợ xuống tối đa 22% đến 30/6/2011 và 16% đến 31/12/2011 đã gây khó khăn trực tiếp về nguồn vốn đối với các doanh nghiệp Bất động sản. Do cào bằng, không xác định và phân loại rõ loại hình bất động sản thiết yếu và không thiết yếu nên hầu hết các ngân hàng đã hết giới hạn cho vay bất động sản ngay trong giai đoạn nửa đầu 2011. Bởi vậy, rất nhiều dự án bất động sản thiết yếu như nhà ở cho người thu nhập thấp, đầu tư hạ tầng công nghiệp... cũng chịu áp lực nguồn vốn tương tự như các dự án bất động sản khác.

Số liệu mới nhất từ NHNN chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cho biết, đến ngày 31/8 dư nợ cho vay phi sản xuất của hệ thống NHTM trên địa bàn thành phố là 128,000 tỷ đồng, chiếm 17% tổng dư nợ, trong đó dư nợ BĐS khoảng 89,530 tỷ đồng, chiếm 11.96% tổng dư nợ (trong khi năm 2010 dư nợ thuộc lĩnh vực này chiếm 14%), giảm 8.88% so với cuối năm 2010. Điều này cho thấy lộ trình giảm dư nợ phi sản xuất đang được các NHTM đẩy mạnh, nhưng tỷ lệ giảm chủ yếu là cho vay tiêu dùng và phục vụ đời sống của khách hàng cá nhân. Do các khoản vay Bất động sản thường có thời hạn dài, cũng chính vì vậy nên khả năng cho vay dự án Bất động sản trong năm nay gần như đã không còn. Cũng theo quy định của NHNN, các NHTM vẫn đang trong quá trình giảm tỷ trọng dư nợ phi sản xuất về mức tỷ lệ 16% vào thời điểm 31/12/2011. Bởi vậy, có thể thấy tín dụng Bất động sản từ nay đến cuối năm vẫn tiếp tục bị kìm hãm bởi hai yếu tố: giảm dư nợ phi sản xuất và tốc độ tăng trưởng tín dụng không quá 20%. Ngay cả những ngân hàng còn "room" cho phi sản xuất nhưng cũng không nhiều khả năng sẽ đổ vốn vào lĩnh vực BĐS mà chủ yếu ưu tiên vốn cho vay sản xuất.

3. Khó khăn về chính sách

Thông tư 93/2011/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành sửa đổi một số điều về thu tiền sử dụng đất của doanh nghiệp quy định doanh nghiệp phải nộp khoản chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp và giá đất làm nhà ở. Đa phần các dự án Bất động sản có quy mô vốn rất lớn, quy định phải thuê đơn vị thẩm định giá đất được áp dụng với tất cả các dự án có quy mô vốn lớn hơn 15 tỷ đồng với từng dự án bất động sản, điều này sẽ gia tăng chi phí cho các doanh nghiệp Bất động sản. Về thực chất, đây là một bước "cải tạo" thủ tục hành chính vốn trước đó đã gây vướng mắc lớn trong giao dịch, tuy nhiên trong bối cảnh các doanh nghiệp Bất động sản đang phải đối mặt với vô vàn khó khăn thì việc gia tăng bất kỳ chi phí nào cũng ảnh hưởng đến hoạt động của không ít doanh nghiệp Bất động sản.

KỊCH BẢN NÀO CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 3 THÁNG CUỐI NĂM

Giai đoạn cuối tháng 8/2011, 20 ngân hàng lớn tuyên bố thực hiện nghiêm trần lãi suất huy động tiền đồng ở mức 14%/năm và trần lãi suất USD 2%, điều này thể hiện quyết tâm thực hiện trần lãi suất huy động tiền đồng 14% nhằm đẩy lãi suất cho vay xuống 17-19% của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) từ tháng 9 đã bước đầu có chuyển biến rõ rệt. Với việc NHNN công bố sẽ thanh tra và tiến

hành xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm, bức tranh kinh tế vĩ mô đang ủng hộ cho sự ầm lên của thị trường bất động sản. Nếu mức lãi suất huy động tiếp tục được duy trì được ở mức 14% trong những tháng cuối năm, mức lạm phát vẫn cao (tính đến cuối tháng 8, CPI đã vượt dự kiến của Chính phủ đề ra), chắc chắn dòng vốn trong dân thay vì gửi vào ngân hàng sẽ được chuyển sang các kênh đầu tư khác có thể đem lại lợi nhuận cao hơn trong đó có thị trường bất động sản.

Theo nhận định của một chuyên gia lĩnh vực ngân hàng, một số ngân hàng thời gian qua có mức độ tăng trưởng tín dụng âm cũng sẽ phải tìm cách giải ngân trong thời điểm này. Lý do có thể là nhà đầu tư nhìn nhận nền tảng kinh tế vĩ mô đang bắt đầu cải thiện. Một bộ phận không nhỏ dòng tiền được rút ra từ kênh tín dụng sẽ được chảy vào thị trường khoán và thị trường Bất động sản. Thị trường chứng khoán đã có những tín hiệu bật dậy, dù chưa thật sự mạnh mẽ nhưng hứa hẹn giai đoạn cuối năm sẽ có nhiều biến đổi tích cực, giai đoạn cuối năm cũng là giai đoạn thường có sự dịch chuyển về dòng vốn từ thị trường chứng khoán sang thị trường bất động sản.

Vàng và ngoại tệ vẫn cũng là những lựa chọn đầu tư của nhiều nhà đầu tư, nhưng các kênh đầu tư này tiềm ẩn quá nhiều rủi ro. Thị trường vàng thế giới biến động nên đây không phải là lĩnh vực đầu tư thực sự hấp dẫn. Trong khi đó, sau giai đoạn giảm sâu về giá, bên cạnh thị trường chứng khoán, thị trường bất động sản sẽ trở thành kênh đầu tư hấp dẫn hơn so với các kênh được ưu ái thời gian qua là gửi tiết kiệm và mua bán vàng.

Triển vọng của thị trường Bất động sản nằm ở nguồn tiền ngoài hệ thống ngân hàng chiếm đến 60%, tương đương từ 20-40 tỷ USD sẽ có khả năng đổ vào thị trường Bất động sản một khi yếu tố tâm lý của NĐT được củng cố. Áp lực lạm phát trong những tháng cuối năm vẫn là một dấu hỏi lớn, do đó khả năng “giữ” lãi suất ở mức 14%/năm như hiện nay vẫn chưa thể đảm bảo sẽ được tiếp tục trong những tháng cuối năm. Triển vọng thị trường Bất động sản những tháng cuối năm 2011 sẽ phụ thuộc chủ yếu vào yếu tố dòng tiền cá nhân của NĐT hơn là dòng tiền tín dụng. Với diễn biến thu hút dòng tiền hiện tại của thị trường chứng khoán, chúng tôi nhận định dòng tiền nhiều khả năng sẽ chỉ trở lại thị trường bất động sản rõ nét vào giai đoạn tháng 12/2011.

