



Bên Xây dựng và tiếp tục kiến trúc Thủ tướng Chính phủ cho các địa phương dự án công pháp dự án nhà ở, khu đô thị mới trong năm 2014. Số dĩ vậy là do những bất cập nội thị trường chênh lệch cung cầu, thị trường nhà cao cấp, hạ tầng thi công dự án... của địa phương quy hoạch căn bản, thị trường bất động sản (BDS) vận hành.

So với số liệu cuối năm 2013, giá trị thị trường BDS tiếp tục có xu hướng giảm, những không nhiều. Mặt khác, theo các chuyên gia kinh tế, còn số thị trường kê trên là tiếp hợp của dự án dự báo cáo của doanh nghiệp, địa phương. Số lượng thị trường thực (có thể liên hệ nhiều), là giá trị BDS đang nằm trong tay giới đầu tư mà chưa có đầu tư kiến trúc thi công kê. Lượng hàng BDS thị trường này, nếu không địa phương quy hoạch số dự án dự án hợp lý với hạ tầng tài chính, các lĩnh vực sản xuất liên quan như xây dựng, vật liệu... và chính thị trường BDS. Giới quy hoạch hàng thị trường cũng không dự kiến. Nếu dự án chung cư thị trường mới có thể cho chuyển đổi sang nhà ở xã hội hay chia nhỏ diện tích căn hộ để giảm giá thành, hạ tầng thị trường nhu cầu thực của thị trường thì phân khúc nhà tiếp thị, nhất là dự án xa trung tâm, chưa có hạ tầng... gọi như vận "án binh bất động".

Trong khi đó, việc rà soát các dự án BDS đang triển khai để phân loại dự án cần phải đi vào chi tiết, chuyển đổi cho phù hợp nhu cầu của thị trường, thị trường chỉ phải dự án triển khai đã của địa phương các địa phương thực hiện rõ ràng. Nhiều địa phương mới dự án việc thi công kê, còn việc dự án dự án không phù hợp quy hoạch, kế hoạch phát triển cũng như nhu cầu xã hội đã của địa phương phó mặc cho doanh nghiệp tự quyết định. Vì vậy, việc chuyển đổi dự án nhà ở thị trường mới sang nhà ở xã hội, diện tích chung cư hàng hóa mà thị trường đang cần cũng rất chậm. Theo báo cáo của dự án của 61 địa phương, số dự án nhà ở, BDS triển khai tiếp chiếm tỷ lệ 81%, tổng khoảng 3.200 dự án, với diện tích hơn 81.500ha đất, trong đó diện tích xây dựng nhà ở khoảng 29.500ha. 52 địa phương báo cáo số dự án cần đi vào chi tiết cho phù hợp quy hoạch, kế hoạch, nhu cầu thị trường, với 455 dự án, chiếm 11% số lượng dự án, có diện tích hơn 21.000ha đất, diện tích xây dựng gần 7.800ha (Hà Nội có 285 dự án cần đi vào chi tiết, TP Hồ Chí Minh có 33 dự án). Đáng chú ý, các dự án này nằm cả trong số những dự án địa phương tiếp tục triển khai và dự án tạm dừng.

Đổi với các dự án tạm dừng triển khai, chỉ có 47 địa phương báo cáo, với 287 dự án, diện tích số dự án đất 14.819ha, diện tích xây dựng khoảng 4.400ha. Những dự án này chủ yếu dự án là

do ch đ u t không huy đ ng đ c ngu n v n tri n khai ti p, ch không ph i không phù h p quy ho ch hay k ho ch phát tri n nhà c a đ a ph ng. Ngoài ra, B Xây đ ng cho hay, còn 470 d án khác, v i t ng di n tích đ t 6.983ha là nh ng d án đã hoàn thành ho c ch a có báo cáo. B đang yêu c u đ a ph ng c p nh t s li u b sung.

Đánh giá v th tr ng BĐS nh ng tháng đ u năm 2014, B Xây đ ng cho r ng, tuy có xu h ng "m" đ n nh ng còn nhi u khó khăn, nh l ng hàng t n kho khá l n, nhi u d án xa trung tâm, thi u h t ng nên không bán đ c. Đ c bi t, giá BĐS v n m c cao so v i m t b ng thu nh p c a ng i dân. Doanh nghi p đ u t v n khó khăn do lãi su t v n khá cao và khó ti p c n ngu n v n t các t ch c tín đ ng khi ch a tr đ c n cũ. Nhi u d án đ dang, ng i mua nhà không n p đ c ti n theo ti n đ , B Xây đ ng ti p t c đ ngh Th t ng Chính ph yêu c u các đ a ph ng, m t m t nghiêm túc phân lo i d án, kiên quy t đ ng d án không phù h p quy ho ch, k ho ch và nhu c u th tr ng, m t khác không c p phép đ u t d án phát tri n nhà th ng m i, d án khu đô th m i trong năm 2014. Th m chí nh ng d án đã gi i phóng m t b ng nh ng không phù h p nhu c u, t m th i cho đ i u ch nh m c đích s đ ng đ t có th i h n và cho phép ch đ u t khai thác kinh doanh t m.

Đ g khó cho doanh nghi p, B Xây đ ng cũng ki n ngh nh ng d án đã qua phân lo i, đ c tri n khai ti p. Trong tr ng h p ch đ u t còn n ti n s đ ng đ t, ch a kinh doanh, giá th tr ng hi n th p h n su t đ u t thì cho phép tính l i ti n s đ ng đ t ph i n p theo m t b ng th tr ng hi n nay và không ph i n p ph t ch m n p ti n s đ ng đ t. B cũng h i thúc các đ a ph ng b trí ngu n v n ngân sách mua l i d án nhà th ng m i, ph c v nhu c u tái đ nh c , nhà x h i cho thuê, thuê mua.

Theo B Xây đ ng, t n kho BĐS tính đ n cu i tháng 2 v n r t l n, lên t i 92.690 t đ ng, trong đó, nh