



Đục dậy thị trường

BẤT ĐỘNG SẢN

ThS. ĐỖ PHÚ TRẦN TÌNH

Đại học Quốc gia Tp.HCM

Nguyên nhân trực tiếp của khủng hoảng tài chính toàn cầu vừa qua là do những sai lầm của hệ thống ngân hàng Mỹ đã cho vay quá dễ dãi, nhất là trong việc cấp tín dụng cho kinh doanh bất động sản (BDS). Khi lãi suất thấp và dễ vay mượn thì người ta đổ xô đi mua nhà, đẩy giá nhà cửa lên cao. Khi lãi suất cao thì thị trường giậm chân, người bán nhiều hơn người mua, đẩy giá nhà xuống thấp. Người đi vay mua nhà mất khả năng chi trả, mà lại không bán được nhà vì giá nhà xuống; họ phải bỏ của chạy lấy người. Người có chứng khoán bán tháo đẩy giá xuống theo. Các công ty môi giới đi vay để cho vay không còn khả năng chi trả. Những người bỏ tiền vốn vào các quỹ

đầu tư rủi ro cao nhằm mua chứng khoán nhà cửa đòi tiền lại dẫn đến tình trạng là nhiều quỹ lớn mất khả năng chi trả. Bởi vì có nhiều mối liên hệ chằng chịt giữa người vay và nhiều thành phần cho vay trực tiếp cũng như gián tiếp, việc tụt dốc của thị trường BDS đã ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường tài chính nói chung. Mức độ lan tỏa và nghiêm trọng của vấn đề là do sự mua đi bán lại các công cụ tài chính phái sinh đã kéo quá nhiều các thành phần đầu tư, trong cũng như ngoài nước, vào cuộc chơi trong khi luật lệ của sân chơi thì vẫn thiếu sót hoặc không rõ ràng. Và cuối cùng, Ngân hàng Trung ương các nước phải vào cuộc để cứu các quỹ đầu tư.

phép; (ii) Công cụ lãi suất đặc biệt là lãi suất cơ bản cần được sử dụng linh hoạt để cung cấp cho thị trường tín hiệu về cung cầu tiền, về sức khỏe của nền kinh tế. Về lâu dài phải có cơ chế tính toán lãi suất hợp lý sao cho vừa đảm bảo quyền lợi người gửi tiền (bù được lạm phát, thực hiện lãi suất dương) vừa kích thích sản xuất. Để tính chính xác mức lãi suất này cần xác định cho được hai hàm tiền tệ cơ bản: hàm cung tiền và hàm cầu tiền; (iii) Tăng chủng loại hàng hóa giao dịch để thu hút nhiều ngân hàng tham gia thị trường mở vì hiện thời hàng hóa của thị trường mở hiện khá nghèo nàn, chủ yếu là tín phiếu NHNN, trái phiếu Chính phủ... Các phương tiện giao dịch như các loại trái phiếu thời hạn ngắn, chứng khoán do bản thân các ngân hàng phát hành... vẫn chưa được giao dịch trên thị trường này. Hơn nữa, khối lượng tín phiếu NHNN còn quá nhỏ so với quy mô vốn của ngân hàng; (iv) Linh hoạt trong đấu thầu, có thể kết hợp đấu thầu khối lượng và đấu thầu lãi suất để đảm bảo cơ hội tiếp cận với thị trường mở bất kể quy mô đều có thể tiếp cận được với nguồn vốn một cách dễ dàng, không phải đi mua lại từ các ngân hàng lớn; (v) Đơn giản trong hoạt động của thị trường mở: đơn giản hóa các thủ tục đặt thầu, xét thầu, đăng ký, lưu ký giấy tờ có giá, lập hợp đồng mua bán giấy tờ có giá, quy trình giao dịch qua mạng;

(vi) đặc biệt là các chính sách NHNN đưa ra cần cung cấp tín hiệu thị trường thay vì chạy theo thị trường như vừa qua.

Thực hiện các giải pháp này các NHTM sẽ giảm thiểu rủi ro thanh khoản củng cố niềm tin của người dân vào hệ thống ngân hàng ■

Tài liệu tham khảo

1. Peter Rose (2001), *Quản trị NHTM*, Nhà Xuất bản Tài chính.
2. *Thống kê lãi suất qua đêm*, Ngân hàng Nhà nước, www.sbv.gov
3. *Các văn bản pháp luật*, Luật Việt Nam, www.luatvietnam.com.vn
4. Công bố báo cáo tài chính của các ngân hàng có nêu tên
5. IMF (2008), *Vietnam Statistical Appendix*.
6. “Thống kê lãi suất tại các NHTM tại TP. Hồ Chí Minh”, <http://vietnamnet.vn/kinhte/2008/02/770557>
7. “Lãi suất ngân hàng Kiên Long lên đến 20%/năm”, <http://www.vtc.vn/kinhdoanh/doanhnghiep/lai-suat-ngan-hang-kien-long-len-den-20nam/184309/index.htm>
8. “Lãi suất ngân hàng đã đến mức “cực kỳ nguy hiểm””, <http://www.vietnamnet.vn/kinhte/2008/02/770207/>

Những nguy cơ cảnh báo

Tại cuộc họp báo Chính phủ thường kỳ ngày 1/11 năm 2008 vừa qua, Phó thống đốc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) Nguyễn Đồng Tiến cho biết, tính đến hết tháng 9/2008, dư nợ cho vay BĐS của các tổ chức tín dụng là 115.000 tỷ đồng, chiếm 9,15% tổng dư nợ và ở dưới mức 10% là tương đối an toàn, thấp hơn so với năm 2007 (11%).

Tuy nhiên, theo Ông Lê Xuân Nghĩa, Vụ trưởng Vụ Chiến lược phát triển ngân hàng NHNN Việt Nam cho biết: với tổng lượng vốn vay của doanh nghiệp có thể chấp bằng BĐS trong toàn hệ thống ngân hàng lên tới 400.000 - 500.000 tỷ đồng (25-30 tỷ USD) thì chỉ cần một phần ba số đó không trả được nợ cũng đủ làm “khốn đốn” các ngân hàng thương mại (NHTM), và khi đó, sẽ là một thách thức lớn đối với NHNN trong việc hỗ trợ các ngân hàng.

Hiện nay, tỷ lệ nợ xấu trong tổng dư nợ của hệ thống ngân hàng ở nước ta hiện đang khoảng 2,7%. Nếu nhìn vào con số tương quan với chiến lược NHNN từng đề ra (nợ xấu tới năm 2010 dưới mức 5%) con số này vẫn khả quan. Tuy nhiên, điều đáng nói là nợ xấu BĐS lại tập trung chủ yếu vào các NHTM nhỏ, khả năng tài chính yếu kém, lượng vốn dự phòng không đủ trang trải các khoản nợ xấu khó đòi. Trong khi đó, bất cứ sự suy sụp nào của một ngân hàng dù nhỏ cũng sẽ tạo ra lỗ hổng trong hệ thống ngân hàng, mà hệ quả khó có thể tính hết.

Đỉnh điểm của sự bùng nổ tín dụng là tháng 12/2007, khi đó đã có 41.000 tỷ đồng (tương đương 2,6 tỷ USD) được bơm vào nền kinh tế từ các ngân hàng ở TpHCM. Mặc dù một phần tín dụng này được sử dụng cho hoạt động sản xuất phục vụ Tết và sự gia tăng nhập khẩu ô tô và thép, nhưng sự gia tăng đột biến này, có liên quan đến đầu cơ BĐS, và phần lớn xuất phát từ các NHTM cổ phần. Hiện TpHCM có số dư nợ cho vay BĐS chiếm 50% cả nước. Theo chúng tôi, đây là con số quá lớn đối với một nền kinh tế nhỏ như Việt Nam, nếu thị trường BĐS sụp đổ sẽ kéo hàng loạt NHTM sụp đổ và cả nền kinh tế cũng sẽ bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

Theo đánh giá của các chuyên gia, thị trường BĐS tại TpHCM hiện đang ở trong tình trạng ba giảm và ba dỡ dang, đó là: giá mua giảm, sức mua giảm, giao dịch giảm và đền bù dỡ dang, công trình dỡ dang, dự án dỡ dang.

Về nguyên nhân, từ nửa cuối năm 2007 đến thời điểm đầu năm 2008, thị trường BĐS thành phố đã có bước tăng trưởng quá nóng, thể hiện sự bất bình thường, bộc lộ những mặt yếu kém, phát triển không ổn định và thiếu tính bền vững. Chúng ta còn nhớ, vào ngày 19/10/2007, những hàng dài người xếp hàng rồng rắn, chen lấn, tranh giành nhau để đăng ký mua những căn hộ chung cư cao cấp thuộc dự án The Vista (An Phú, TP.HCM) trong ngày khai trương 2 căn hộ mẫu và phát hồ sơ đăng ký mua căn hộ đợt 2. Dự án The Vista dự kiến

đến năm 2011 mới được hoàn thiện! Theo thông tin chính thức từ chủ đầu tư The Vista cho biết: giá bán căn hộ ở mức thấp nhất là 1.600 USD/m² tổng thể dự án bao gồm 5 block 25 tầng với khoảng 750 căn hộ, diện tích mỗi căn hộ từ 101.472m². Tính ra, giá của một căn hộ là từ 2,6-12 tỷ đồng/căn tùy diện tích. Theo dự kiến trong ngày 19/10 này Vista sẽ bán 140 căn, sau khi thông tin này được loan ra ngay chiều 18/10 đã có rất đông người kéo đến Vista chiếm chỗ ngồi, đợi đến sáng 19/10 nhận hồ sơ mua nhà. Đến tận chiều 19/10, không khí ở đây vẫn còn rất sôi động, hàng trăm nhân viên công ty và lực lượng bảo vệ, an ninh túc trực liên tục để canh giữ khách hàng.

Hay trường hợp dự án căn hộ cao cấp Sky Garden 3 của Phú Mỹ Hưng. Do giá căn hộ cao cấp của Phú Mỹ Hưng trong năm 2007 đã tăng giá từ 100% - 300% khiến nhiều người quên ăn, quên ngủ để săn được một căn hộ cao cấp, điều này gây nên cơn sốt Sky Garden 3. Bắt đầu từ 3h sáng ngày 24/10/2007, một đám đông lên đến ngàn người đứng chen chúc trước trụ sở Ngân hàng Indovina, 39 Hàm Nghi, quận 1, TP.HCM, để xếp hàng nộp tiền ký quỹ mua căn hộ dự án Sky Garden 3 của Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng. Do đám đông quá hỗn loạn và bắt đầu có dấu hiệu phản ứng gay gắt, nên Ngân hàng Indovina đã đóng chặt cửa và điện thoại yêu cầu công an phường Nguyễn Thái Bình, quận 1 đến hỗ trợ, giữ trật tự. Khoảng 1000 khách hàng đã nộp được “Tiền thành ý” (tiền ký quỹ, đặt cọc) với quy định là 200 triệu/căn hộ. Cho đến 10h30 ngày 24/10/2007, đám đông vẫn đứng hỗn loạn và làm tắc nghẽn giao thông đoạn trước của Ngân hàng Indovina, 39 Hàm Nghi quận 1. Một số khách hàng mạnh dạn đã đập cửa ngân hàng âm ỉm, đòi mở cửa.

Như vậy, trong những cơn “sốt” nhà, có bao nhiêu do nhu cầu nhà ở thật, bao nhiêu do tác động của giới đầu cơ? Đó là chưa kể đến trường hợp có thể là các “tuyệt chiêu” của chính doanh nghiệp - chủ đầu tư.

Cơn sốt giá nhà đất, căn hộ do đầu cơ tại thành phố đã đẩy giá giao dịch BĐS lên quá cao so với giá trị thực. Hầu hết các giao dịch BĐS, chiếm khoảng 80% - 85% được thực hiện giữa các nhà đầu cơ với nhau. Đồng thời đợt sốt giá vật liệu xây dựng kéo dài càng làm cho tình hình thêm trầm trọng. Trong lúc thị trường nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp, đặc biệt là thị trường căn hộ cho thuê, căn hộ nhỏ dưới 45m² chưa có động lực triển khai thực hiện để đáp ứng nhu cầu rất lớn và bức xúc; nguồn cung vẫn phòng cho thuê; căn hộ cao cấp tại khu trung tâm vẫn thiếu càng khiến giá BĐS bị đẩy lên cao.

Chính vì dấu hiệu “bong bóng” của thị trường BĐS thành phố nên ngay khi chính sách thắt chặt tiền tệ trong chủ trương tập trung chống lạm phát của Chính phủ được áp dụng, nhà đầu cơ ô ạt rút vốn ra khỏi thị trường, “quả bóng” BĐS lập tức bị

xì hơi: thị trường BĐS tại thành phố rơi vào tình trạng suy thoái nặng nề; nhiều nhà đầu tư BĐS đứng trước nguy cơ bị phá sản hoặc vỡ nợ giữa lúc các nhà đầu tư BĐS nước ngoài đang tăng cường vốn đầu tư để lấn át doanh nghiệp trong nước.

Theo tính toán của các chuyên gia, hiện nay giá BĐS ở các khu đô thị mới tại Tp.HCM đã giảm 40% - 50% so với mức đỉnh nhưng các nhà đầu cơ thì vẫn đang tiếp tục tháo chạy khỏi thị trường khi lượng căn hộ, nền đất còn đang nằm trong các dự án vẫn được rao bán ồ ạt đã khiến thị trường nhà, đất dự án tại thành phố chưa thể dừng được đà suy giảm. Mặt khác, sở hữu nền đất, căn hộ trong các dự án chủ yếu là nhà đầu cơ, không có nhu cầu bức xúc về nhà ở mà chỉ mua rồi để đó nên nhiều chủ dự án cũng chẳng vội gì. Sự dừng đỉnh này tại các dự án BĐS đã làm mất đi một nhóm đối tượng khách hàng có khả năng tài chính là những người có nhu cầu mua để ở ngay. Như vậy, BĐS trong các dự án sẽ còn tiếp tục trầm lắng.

Do đó, nếu trong thời gian tới thị trường BĐS vẫn chưa có tính thanh khoản, trở lại giao dịch bình thường, thì rất nhiều khoản nợ BĐS hiện nay ở các ngân hàng sẽ trở thành nợ xấu. Mặc dù có các tài sản thế chấp khác đảm bảo, nhưng các ngân hàng cũng không thể nào thanh lý được hết các tài sản đảm bảo cùng lúc, không thể tìm ra 115.000 tỷ đồng ở đâu mà mua, hơn nữa, thủ tục thanh lý cũng vô cùng phức tạp.

Một số kiến nghị đề xuất

Từ phân tích những nguy cơ cảnh báo đối với việc phát triển thị trường BĐS và tín dụng trên địa bàn TpHCM, chúng tôi đề xuất một số kiến nghị sau:

Thứ nhất, Việt Nam nói chung và TpHCM nói riêng cần rút ra các bài học từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu. Nếu để hệ thống tài chính phát triển tự phát với sự xuất hiện các công cụ tài chính càng tinh vi, phức tạp thì càng khó quản lý. Nhà nước cần phải ưu tiên củng cố hệ thống ngân hàng, làm cho ngân hàng trở thành nơi tin cậy và gần gũi với người dân và doanh nghiệp. Phải tạo cơ chế để các doanh nghiệp nhỏ và vừa tiếp cận được với vốn thì mới có thể xúc tiến đầu tư phát triển, tạo công ăn việc làm, góp phần tăng cường sức cạnh tranh của nền kinh tế. Nếu không tập trung vào sản xuất hàng hóa và dịch vụ, mà chỉ nhằm buôn chứng khoán, đầu cơ BĐS sẽ tìm ẩn nguy cơ lớn đối với nền kinh tế. Khi nền kinh tế đi vào khó khăn, niềm tin của dân chúng vào hệ thống ngân hàng và thị trường bị dao động. Mọi người ồ ạt rút tiền khỏi thị trường. Đây rõ là một nguy cơ lớn đối với nền kinh tế.

Thứ hai, về phía các ngân hàng, thay vì siết chặt tín dụng BĐS như trước đây, đã đến lúc các ngân hàng cần quay lại với mảng thị trường này. Bởi ngân hàng cứu thị trường BĐS cũng là tự cứu mình thoát khỏi nguy cơ các khoản nợ khó đòi.

Tiếp tục nới lỏng tín dụng với nhà đầu tư và doanh nghiệp BĐS là các biện pháp cần thiết để làm ấm lại thị trường. Theo đó, 50 nghìn tỷ đồng vốn khả dụng dư thừa của các tổ chức tín dụng hiện nay chính là kênh cho vay hiệu quả nhất. Ngân hàng phải rà soát dự án và khả năng thu hồi nợ trước khi cho vay để đảm bảo an toàn là chuyện tất yếu. Tuy nhiên, với những dự án có hiệu quả, đã hoàn thành 80-90% nhưng đang bị ghim bởi nợ quá hạn, ngân hàng có thể tái cấu trúc các khoản nợ, cho doanh nghiệp vay thêm để hoàn thành dự án.

Hơn nữa, với những người dân có nhu cầu mua nhà thực sự, cộng thêm có khả năng trả nợ, các ngân hàng nên xem xét nới rộng tỷ lệ vay lên trên 50% giá trị thực của căn nhà. Theo quy định hiện hành của nhiều ngân hàng, khách hàng được vay tới 70% giá trị căn nhà, nhưng thực tế căn nhà thường chỉ được định giá 50% giá trị thực tế.

Ngoài việc chờ đợi sự hỗ trợ từ phía ngân hàng, để thu hút được người mua trong điều kiện kinh tế khó khăn hiện nay, các nhà kinh doanh BĐS “chân chính” cũng cần phải tự điều chỉnh giá theo hướng trở về với giá trị thực, trong khả năng chi trả của người mua.

Thứ ba, về phía Nhà nước, chính quyền thành phố cần phải rà soát, xem xét các vấn đề về quy hoạch, giao đất, công khai minh bạch trong đấu giá quyền sử dụng đất các dự án, đặc biệt là các thủ tục về cấp chủ quyền đất, về chuyển quyền sử dụng đất và thủ tục xây dựng. Nếu các thủ tục hành chính hoàn thiện và rút ngắn thời gian thì sẽ tác động tích cực đến nguồn cung BĐS của thành phố, góp phần làm lành mạnh thị trường BĐS của thành phố trong tương lai.

Ngoài ra, Nhà nước cần phải đánh thuế các loại BĐS, nên thực hiện đánh thuế lũy tiến vào BĐS. Trong đó đánh thuế cao nhất là những nhà ở cao cấp, biệt thự, đánh thuế những dự án BĐS bỏ hoang, để tránh đầu cơ và góp phần thực hiện công bằng xã hội.

Hiện nay, Chính phủ đang chủ trương thực hiện chính sách kích cầu, theo tôi, chính quyền thành phố nên tận dụng cơ hội này để kích cầu đầu tư nhà ở xã hội. Nguồn cung nhà ở xã hội tăng cũng là một giải pháp quan trọng bình ổn thị trường BĐS của thành phố.

Chúng ta có thể tham khảo kinh nghiệm của Singapore về chính sách nhà ở công ích. Chính sách nhà ở công ích của Singapore đã đem lại một sự khích lệ xã hội lớn. Từ năm 1960 – 1980, Ủy ban phát triển nhà ở (HDB) đã xây dựng gần 400.000 căn hộ với tốc độ hết sức nhanh chóng. Một số lớn người dân đã rời bỏ những căn nhà ổ chuột và khu xóm tồi tàn để chuyển vào các căn hộ mà ban đầu họ chỉ thuê nhưng dần dần họ sẽ mua từ HDB. Với mức lợi tức và thu nhập ngày càng gia tăng, những người giàu sẽ chuyển đến các căn nhà lớn hơn của HDB, bao gồm cả những căn hộ cao cấp hay những dãy nhà trong chung cư. Đến

năm 2005, hơn 80% dân số đã sống trong các ngôi nhà do Nhà nước xây và 93% đã sở hữu được nhà cửa của mình. Chính quyền đã tài trợ rất nhiều cho các khoản vay cầm cố và với mức giá căn hộ của HDB cho phù hợp với mức thu nhập cụ thể của từng người. Chính phủ Singapore tin rằng việc sở hữu những ngôi nhà sẽ làm gia tăng sự cam kết trong việc bảo vệ tổ quốc và hết sức quan trọng đối với sự đoàn kết quốc gia. Đây là tài sản thế chấp cho sự đóng góp của họ, dân chúng phải làm việc và tiết kiệm. Chính mái nhà trên đầu họ đã biến những người làm thuê hờ hững thành những ông chủ gia đình có trách nhiệm với lợi ích rõ rệt nhất cho cộng đồng dân cư khi mà quyền sở hữu ngôi nhà trở thành quyền sở hữu cổ phần. Những ngôi nhà tạo nên nền tảng và hội đồng dân cư trong khu vực hành xử như một tổ chức cơ sở có liên hệ với chính quyền. Chính điều này đã đặt nền tảng cho sự bình đẳng các cơ hội và tăng trưởng kinh tế ở quốc gia này.

Theo tôi, để thực hiện thành công các dự án kích cầu nhà ở xã hội hiện nay, điều quan trọng là phải có cơ chế tách bạch giữa việc quản lý vốn phát triển nhà ở xã hội với việc xây dựng nhà ở xã hội và việc quản lý cung ứng nhà ở xã hội. Có tách biệt như vậy, thì sự giúp đỡ của Nhà nước mới đến tay người dân có nhu cầu nhà ở xã hội thật sự. Có thể giao cho các ngân hàng, hoặc quỹ phát triển nhà ở làm chủ đầu tư quản lý nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội. Các công ty xây dựng tham gia đấu thầu thực hiện thi công, xây dựng nhà ở xã hội và bàn giao nhà hoàn thành cho các chủ đầu tư. Còn việc cung ứng nhà ở cho người lao động nên do các hợp tác xã nhà ở thực hiện độc lập theo quy định của pháp luật và theo giá thành sản xuất. Các hợp tác xã này hoạt động vì mục đích xã hội đáp ứng cho việc cung ứng nhà ở, đại diện cho quyền lợi của những người dân có nhu cầu về nhà ở.

Việc giải quyết tốt nhu cầu nhà ở xã hội cho người lao động chẳng những giải quyết tình trạng mất cân đối giữa cung và cầu về nhà ở trên địa bàn thành phố, góp phần đưa giá đất về mức hợp lý so với thu nhập của người lao động mà còn góp phần vào việc giải quyết tốt các vấn đề về an sinh xã hội và công bằng xã hội trong phát triển kinh tế của thành phố trong thời gian tới ■

Tài liệu tham khảo:

1. UBND TP.HCM, Viện kinh tế thành phố Hồ Chí Minh, Báo cáo Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hồ Chí Minh 5 năm 2006 - 2010
2. UBND TP.HCM, Báo cáo Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2007, 2 năm 2006 – 2007 về kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2008
3. Trần Văn Thọ và Trần Lê Anh, Khủng hoảng tài chính Mỹ và những ảnh hưởng, www.thanhnien.com.vn
4. Vũ Quang Việt, cuộc khủng hoảng tài chính ở Mỹ đi về đâu? www.laodong.com.vn, 8:12 AM, 17/09/2008

TỶ GIÁ BÌNH QUÂN CỦA VND VÀ USD TRÊN THỊ TRƯỜNG NGOẠI TỆ LIÊN NGÂN HÀNG THÁNG 01+ 02/2009

NGÀY	THÁNG 01	THÁNG 02
1		
2	16,975	16,978
3	16,973	16,977
4		16,979
5	16,973	16,980
6	16,971	16,977
7	16,972	16,975
8	16,970	
9	16,973	16,975
10	16,974	16,976
11		16,978
12	16,974	16,977
13	16,976	16,979
14	16,975	16,981
15	16,972	
16	16,970	16,981
17	16,971	16,980
18		16,978
19	16,971	16,977
20	16,973	16,974
21	16,972	16,972
22	16,975	
23	16,973	16,972
24	16,975	16,971
25		16,973
26		16,974
27		16,971
28		16,972
29		
30	16,975	
31	16,978	
BÌNH QUÂN	16,973	16,976

MỸ HẠNH

5. Nguy cơ nợ xấu BĐS đang cận kề; <http://www.cand.com.vn/vi-VN/kinhhte/2008/5/91916.cand>
6. Hoàng Vũ, Tín dụng BĐS: Nguy cơ một làn sóng bất lực; <http://thv.vn/News/Detail/?gID=2&tID=55&cID=9890>
7. Thị trường BĐS có “ấm” trở lại? <http://www.vietnamnet.vn/kinhhte/2008/09/806102/>
8. Nguyễn Sa, Hiện tượng Vista: “Sốt” căn hộ hay doanh nghiệp diễn trò? 07:17' 20/10/2007 (GMT+7). Vietnamnet