

Luas home pricing tragedy (#1)

An Hoang Trung Tuong 2010-12-06 13:00

Page: 1

LƯU Ý: MỌI SAOCHÉP PHẢI GHI RÕ NGUỒN VÀ TÁC GIẢ

Bị kịch giá nhà

Giá nhà/đất Lừa từ nhiều năm nay cứ thăng bùm bụp bùm bụp, không cơ may ngừng.

Một thước vuông chung cư trung cấp Thủ Đức Văn vật giá cuối 2010 quăng 40 triệu Ông Cự, tương đương 1,900 Ông Tôn. Cũng thước vuông ý giá cuối 2009 hăm tám triệu Ông Cự, ngàn tư Ông Tôn.

Tốc độ tăng 43% nếu nhắm Ông Cự, và 36% nếu nhắm Ông Tôn.

Trong khi thụt nhọt lao công chân chính Lừa tăng 7% nếu nhắm Ông Cự, và -3% nếu nhắm Ông Tôn.

Giá nhà, cũng như giá anything else, phải tuân theo quy luật Cung Cầu. Cầu tăng nhanh hơn Cung, thì giá tăng, và ngược lại.

Các cô sẽ hỏi, vậy quy luật Cung Cầu tuân theo quy luật đéo nào? Lý do đéo gì Cầu Nhà Lừa tăng dữ dội hơn Cầu các thứ?

Tốc độ tăng giá nhà/đất, theo công thức Al Huang, bằng:

$$\text{CGR} = (\text{EGR} + \text{PGR}) * \text{LCI} * \text{MCI}$$

Với:

- CGR: Tốc độ tăng giá nhà (%).

- EGR: Tốc độ tăng trưởng GNP (%).
- PGR: Tốc độ tăng trưởng dân số (%).
- LCI: Chỉ số giá nhà Địa phương. Tại Developing Countries quanh ASEAN như Lào Thái Phi vươn vọt, LCI bằng 1.33 (*). Tại Developed Countries như Âu Mỹ Nhật vươn vọt, LCI bằng 1.03-1.05 tùy nơi tùy thời.
- MCI: Chỉ số giá nhà Thị trường. Dù má MCI luôn là một ẩn số bất tử. Nó phụ thuộc vào cơ chế điều hành kinh tế vĩ mô của lãnh tụ, vào năng lực tài chính của ngân hàng, vào kỳ vọng viễn vông của ngân hàng, vào vươn vọt hăm dọa. MCI lý tưởng phải bằng 1 hoặc quanh 1.

Công thức Al Huang trông lằng nhằng, nhưng tựu trung nó khẳng định tốc độ tăng giá nhà Lào hợp lệ phải bằng 130% tổng tốc độ tăng trưởng kinh tế (EGR) và dân số (PGR). Ảnh hưởng của lạm phát đã bị loại bỏ.

Lào năm rồi EGR ước tính 5.3%, PGR 1.1%, vậy tốc độ tăng giá nhà need to be $(5.3+1.1)*1.33=8.5\%$ nếu MCI=1, tức chúng ta sở hữu một nền kinh tế khỏe mạnh.

Hehehe số cộ vài mẫu. Thực tế MCI Lào 2010 xấp xỉ 4.

Các cô sẽ bật Trung Tướng, vàng năm rồi tăng 75% thì sâu thì sâu? Câu hỏi này Trung Tướng giải trong bài Bịch Giá Vàng.

Hãy so sánh, MCI Malaysia thậm chí bé hơn 1:

MCI Thailand tệ nữa hehe, bé hơn cả 0:

Các cô sẽ bật Trung Tướng, chắc giá nhà Lào vốn dĩ quá thấp năm ngoái, nên năm nay nó nhẩy?

Thấp thấp cái đầu quắc.

Ở tất cả các quốc gia căn bản, kể cả Bắc Lừa trước 1975 và Nam Lừa trước 1975, giá một quả nhà tầm trung ngang 10 năm lương tầm trung.

197x lương tháng pa Trung Tướng 75 Ông Cự, thì quả nhà vườn 180m² phố Bạch Mai 10,000 Ông Cự. Nhà đề La Thành 4K. Nhà Thái Hà Ấp, chỉ 2K. Chung cư 30m² Kim Liên hehe, xin mời 200 Ông Cự xin mời, ba tháng lương xin mời xin mời.

200x cô Khoai Tây, coder Mèo, lương năm 100K Ông Tôn Gross. Trừ thuế thúng còn 60K Net. Nhà Texas 600K Tôn cũng mượt phết mượt phết.

200x cô Tình Sanh, thợ xây Đức Lợn, lương năm 60K Ông Oi Gross. Nhà Hamburg 400K Oi cũng bình lịu phết bình lịu phết.

Hà Nội 200x thì sâu thì sâu?

Cô Phệt, kỹ sư luật 15 thâm niên, lương tháng 15 triệu Ông Cự Net. Quả chung cư Trung Tướng nhấc phía trên 120m² giá 4.8 tỷ. Hai mươi bảy năm, ui dù má cô Phệt, hehe hehe.

Bikịch.

Phần sau Trung Tướng sẽ phân tích tại đâu Bikịch, và Bikịch sẽ tác động ra sao đến tương lai Lừa tông tộc.

(Dừng bớt câu vùi)

(@2010)

(*) Cách tính LCI Trung Tướng nói sau.

Phụ lục

Danh sách Từ Dính trong bài:

- Bùmbụp: (Bùm bụp).
- Cơm may: (Cơ may).
- Chung cư: (Chung cư).
- Trung cấp: (Trung cấp).
- Thủ đô: (Thủ đô).
- Văn vật: (Văn vật).
- Tương đương: (Tương đương).
- Tốc độ: (Tốc độ).
- Thunhập: (Thu nhập).
- Lao công: (Lao công).
- Chân chính: (Chân chính).
- Quy luật: (Quy luật).
- Lý do: (Lý do).
- Dữ dẫn: (Dữ dẫn).
- Công thức: (Công thức).
- Tăng trưởng: (Tăng trưởng).
- Dân số: (Dân số).
- Chỉ số: (Chỉ số).
- Địa phương: (Địa phương).
- Quanh quanh: (Quanh quanh).
- Vườn vườn: (Vườn vườn).
- Thị trường: (Thị trường).
- Ẩn số: (Ẩn số).
- Bất hủ: (Bất hủ).

- Phụthuộc: (Phụ thuộc).
- Cớché: (Cơ chế).
- Điềuhành: (Điều hành).
- Kinh tế: (Kinh tế).
- Vĩ mô: (Vĩ mô).
- Lãnh tụ: (Lãnh tụ).
- Năng lực: (Năng lực).
- Tài phiệt: (Tài phiệt).
- Quần chúng: (Quần chúng).
- Cám dỗ: (Cá dỗ).
- Kỳ vọng: (Kỳ vọng).
- Viễn vông: (Viễn vông).
- A dua: (A-dua).
- Hàm bà lằng: (Hàm bà lằng).
- Lý tưởng: (Lý tưởng).
- Loanh quanh: (Loanh quanh).
- Lằng nhằng: (Lằng nhằng).
- Tị trung: (Tị trung, Tựu trung).
- Khẳng định: (Khẳng định).
- Hợp lệ: (Hợp lệ).
- Kinh tế: (Kinh tế).
- Ảnh hưởng: (Ảnh hưởng).
- Lạm phát: (Lạm phát).
- Loại bỏ: (Loại bỏ).

- Ước tính: (Ước tính).
- Chúng ta: (Chúng ta).
- Sở hữu: (Sở hữu, Sở hữu).
- Khỏe mạnh: (Khỏe mạnh).
- Sợ hãi: (Sợ hãi).
- Thực tế: (Thực tế).
- Giả vờ: (Giả vờ).
- So sánh: (So sánh).
- Thậm chí: (Thậm chí).
- Vốn dĩ: (Vốn dĩ).
- Tất tậ: (Tất tậ).
- Quốc gia: (Quốc gia).
- Căn bản: (Căn bản).
- Kể cả: (Kể cả).
- Xin mời: (Xin mời).
- Thuế thu: (Thuế thu).
- Bình liu: (Bình liu, Bình liu).
- Kỹ sư: (Kỹ sư).
- Thâm niên: (Thâm niên).
- Chung cư: (Chung cư).
- Bị kịch: (Bị kịch).
- Phân tích: (Phân tích).
- Tác động: (Tác động).
- Tương lai: (Tương lai).

- Tôngtộc: (Tông tộc).

COMMENTS

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 16:48\) #22](#)

Dịt mẹ Zì dây Zì thối dây các cô dịt mẹ.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 16:57\) #23](#)

Dịt mẹ nge con mẹ xưng chiênja nói mà ngứa hết lổdít. Dịt mẹ lại jống con mẹ jì hôm nọ bắt Zì fải lấy vizụ một nước hoàntoàn tươngđồng Lừa mà lại không fáttriển xemáy như Lừa hehe. Dịt mẹ ngu quá ông lộn.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 17:03\) #24](#)

Nếu vưỡn tiếptục Housing Cost Control Strategy như Lừa hiện nay, dịt mẹ khả năng tư bản chạy hết sang lánggiềng là chắc chắn.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 17:07\) #25](#)

Các cô còmời bắtđộngsản nge dây. Dịt mẹ đi bán nhà thì như đi bán ông trâu ông chó thôi. Khéo mồm là được. Còn dễ thiếttrình về Chiếnlược Nhàdất, thì fải có kiếnthức nhớ chưa.

Real & Nominal càng sát nhau, thì nền kinhtế càng mạnh. Còn nếu chúng càng xa nhau, thì ngượclại.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 17:11\) #26](#)

Dịt mẹ bán được zăm quả chungcư Mỹ Đình vài con biệtthự Bắc 32 đã tự xưng chiênja hehe. Dịt mẹ chiênja cái đầu bùoi.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 17:23\) #27](#)

Já nhà Lừa chỉ có thể balance mới khu vực và thế giới khi Zì màn lãnhtụ.
Chứ vườn mấy cô Bê Xê Tê hiện nay thì ăn \./ thôi các cô.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 17:44\) #33](#)

Hehe já nhà Lừa thối tới nỗi bọn Khoaitây còn déo thuthập được số liệu:

<http://www.globalpropertyguide.com/Asia/Vietnam/Price-History>

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-06 17:46\) #35](#)

Thôi Zì di chơi fát. Chưởi các cô vài nhát thơm fúc cả alô.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 20:36\) #128](#)

Zì dây Zì dây dịt mẹ

GDP_Nominal

GNP_Nominal

GNI_Nominal

GDP_PPP

GNP_PPP

GNI_PPP

Dịt mẹ Tướng Tin chỉ màn Zì ngứa zái là jỏi.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 20:45\) #129](#)

@Cô Dom

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 20:52\) #130](#)

Zùng Gaz chắc chắn rẻ hơn diện cho mục đích đun nấu. Chỉ có điều gaz nguy hiểm hơn và mất vệ sinh hơn.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 21:12\) #131](#)

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 21:36\) #132](#)

Dịt mẹ nhà cô Sang bên Đức Lợn mới nhà em Mít Vàng Sơn bên Mèo Lợn còn oách hơn cả nhà cô Tuyển chúa đảo Tuần Châu ở Lừa tài sản tỷ Ông Tôn.

thăm Vatican City, Le Louvre, Egypt Pyramids..

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 21:44\) #135](#)

Ở Lừa có nhiều xiền cũng chẳng dễ mần dẻo jì, dương nhiên dẻo có xiền thì còn khổ hơn ông chó.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 21:49\) #137](#)

Cô Cũ đừng có nói nhiều xiền thì sang chỗ văn minh mà được. Bạn Zì chả thằng dẻo nầu thiếu xiền, zưng cứ sang Tây vài ngày là lại về, vì hehe, "anh chẳng biết sống bên đó như nầu", hoặc "anh quen tiêu xiền rùi".

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 21:53\) #139](#)

Dịt mẹ chỉ zững thằng hăm lìn mới mong kinh tế lộn xộn nhà cửa đất cát thăng thiên để zẽ bề kiếm bộn.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 22:01\) #142](#)

Cô Zững hói rất tinh tế khi thích lá cây chứ không thích hoa. Khen fát.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 22:17\) #147](#)

Thực ra ở Lừa mà zư zư xiền thì dẻo có thằng nầu dẻo mua đất. Zì cũng thế.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 22:27\) #150](#)

Nguyên nhân của bịch giá nhà Lừa rất rất đơn giản. Cách giải quyết bịch giá cũng rất rất đơn giản. Có điều từ Zì ra thì lãnh tụ Lừa đó có thằng nào đủ bản lĩnh và sự tàn bạo để mần.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-07 22:33\) #151](#)

Ui Zì buồn ngủ vãi tiết. Ngủ tí đã.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 09:01\) #180](#)

Dịt mẹ các cô Zì đây tổ sư bố các cô chứ.

bằng bằng rồi sau đó hohăng à quên là sâu?

GNP mới GDP nó khác hẳn nhau, cái dịt mẹ cô chứ có phải bâu jờ cũng GNP>GDP hoặc ngược lại đó đâu đồ con lợn.

Ngoài ra còn GNI nữa. Ngứa zai đó chịu được chỉ làm mất thời gian của Zì. Dịt mẹ sau phát biểu về chiêm môn mà cứ balăng nhăng thế khép tội xìbám luôn.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 09:04\) #181](#)

@Cô Vớt

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 09:13\) #182](#)

@Cô Tản Viên và một vài cô khác có zững suy nghĩ tiêu cực về thị trường nhà đất quá.

thị trường nhà đất cũng như thị trường chứng khoán có khả năng thúc đẩy rất tốt tuyên bộ nền kinh tế. Nó tạo ra một môi trường thúc đẩy để tư bản xoay vòng, tăng tính thanh khoản của Nhà/Chứng.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 09:41\) #183](#)

@Cô Lê Chín

chúng nó dẻo mua?

Đơn giản vì Lừa chỉ quen lướt sóng ăn xổi ở thì. Khi sóng tung bay như châu chấu thì chúng nó mới đổ xiềng vào canh lái tức thì.

Còn bizzờ mua chứng chỉ để chờ một năm ăn mấy phần trăm cổ tức thì chúng nó jì \!/ vào.

Rồi đến lúc thị trường nhà đất Lừa cũng thế. Lúc ý chắc chắn có nhiều biến động không tưởng.

Chứ thị trường chứng khoán của Lừa quá nhỏ (dộ chục tỷ Tôn), chỉ cần một thằng Mèo Gộc đã đủ sức lái đi dẻo dậu thì lái, thì ăn thua dẻo jì đến sức khỏe lẫn tỵ.

Thị trường nhà đất Lừa Zì ước tính giá hiện tại vào quăng 5,000 tỷ Tôn (giá nominal Của Trong Lỗ hehe). Vốn đổ vào nhà đất Lừa quăng 1/10 số đó, bằng khoảng 5-6 năm GDP.

Dịt mẹ thế nên zuynhất chỉ có nhà đất Lừa là phát triển, còn zững thứ quan trọng như hạt gạo, môi trường, giao thông, xuất khẩu.. thì như buổi như buổi. Chưa nói đến văn hóa, khoa học, giáo dục, y tế..

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 09:49\) #184](#)

Các cô cứ ngó ra đường mà coi. Trừ nhà đất Lừa mọc như cỏ dại (tốc độ nhanh ngang ngửa Thái, Mã) thì còn cái dẻo jì ra hồn?

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 09:52\) #185](#)

Nhà thì xây âm ầm. Mà đường thì dẻo có (vì vămình xemáy nữa dấy, chứ dẻo chỉ vì giá nhà cao). Cao tốc thì dẻo làm (chúng nó cố tình xúi bọn lổ dít chưởi để dẻo fải làm, chứ chúng nó muốn làm thì lổ dít cậm hết). Zững thứ tốt cho môi trường như golf mà cũng bị chưởi và hạn chế.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 10:08\) #186](#)

Nhà xây nhiều thế, zưng chất lượng ra sao?

ra sao?

Thì cũng thế, chỉ to hơn thôi. Zì cá mới các cô 100 ăn 1 là zững tòa nhà to bự >20 tầng Hà Nội bijờ, nếu của chủ Lừa, thì chỉ 15 năm nữa là fải đập hoặc déo thể zùng được vì nó quá xấu và quá tệt hại. Các chung cư trung cấp và cả cao cấp là ví dụ.

Để biết tư zuy xây nhà Lừa trong bối cảnh Housing Boom, các cô hãy đến fố Nguyễn Thái Học coi khách sạn Bàn Cờ.

Khách sạn này 15 năm trước là tòa nhà đắt nhất và cao nhất của Lừa gộc tại Hà Nội xây sau năm 1960 (khách sạn HN trong khu Jảng Võ là liênzoanh, không tính), hehe bijờ đến fố cỏ nó cũng déo thềm vào. Nó xây trong đợt 1st Booming năm 1994.

Di zạo ở Hà Nội Sài Gòn, các cô sẽ nhận ra ngay, chỉ zững tòa nhà của Tây hoặc bét ra liênzoanh thì mới được xây tử tế (Melia, Sofitel, Nikko..) và có thể sống được cả trăm năm, còn lại thì chả khác déo jì zững cái chuồng trâu.

Dấy, jà nhà cao của các cô dấy. Các cô sướng nhế. Nhiều xiền nhế. Zưng rùi để làm déo jì với đồng xiền như núi ý?

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 10:22\) #187](#)

Các cô, lũ con lừa kia, sâu cứ cắm đầu vào nhà mới đất?

T+2 T+x, zưng nó sẽ là ngón dầu tư zài hạn lành mạnh, và các cô sẽ gópsức lợn của các cô vào một Xứ Lừa lành mạnh.

Dịt mẹ các cô lũ con lợn.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 10:28\) #189](#)

Nếu các cô mua chứng, nên tìm cổcánh của các cty trong lĩnh vực hỗ trợ công nghiệp xehoi hay jaothông vận tải. Kiểu dẻo jì thì cũng có ngày nó boom lên đúng vị trí của nó. Zì sure điều này.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 10:31\) #190](#)

@Em Thi Còi

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 10:34\) #191](#)

Trong thời khủnghoảng này, các cô nên học bọn Nhựt zững năm 8x và Hàn zững năm 9x.

tiết kiệm zững thứ to hơn, và quan trọng nó là động lực để chúng ta cố gắng.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 10:38\) #193](#)

Zì biết nhiều cô chủ zoanhngiệp đang thiếu vốn nặng, bán cả xehoi máymóc, chạy cả vào làng để thuê địadiểm, rùi đi vay tới 20%, trong khi có hàng đồng dấtcát nhàcửa thì dẻo bán vì sợ nó lên giá.

[An Hoang Trung Tuong \(2010-12-08 10:58\) #199](#)

Các cô nàu nhập khẩu nguyên liệu ở Tây rùi về màn hàng bán ở Lừa chú ý.