

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN, BIỆT THỰ THÁNG 4 2012

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM

Điện thoại: 08 – 39972404

Fax: 08 - 39955530

Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

Kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam.....2

Ấn độ bị hạ xếp hạng tín dụng xuống BBB-

WB hạ dự báo tăng trưởng kinh tế Trung Quốc

Nợ của Eurozone đạt mức kỷ lục

Châu Á sẽ là động lực chính của tăng trưởng toàn cầu

Kinh tế Italia lún sâu vào suy thoái

CPI tăng nhẹ 0,05% so với tháng trước

Nhập siêu tháng 4 là 400 triệu USD

Thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam.....3

Hà Nội: Giá giảm mạnh.....4

Tp.HCM: Cung tăng, giá tương đối ổn định.....5

Kinh tế thế giới

Án độ bị hạ xếp hạng tín dụng xuống BBB-: Tổ chức xếp hạng tín dụng Standard & Poor vừa hạ thấp triển vọng tín dụng xuống mức BBB- bởi thậm hực tài khóa của nước này tăng lên đến 5,9%GDP. Bên cạnh đó, tổ chức này cũng hạ xếp hạng tín nhiệm nợ công của Tây Ban Nha xuống còn BBB+ bởi nguy cơ chính phủ nước này phải tăng nợ để hỗ trợ các ngân hàng.

WB hạ dự báo tăng trưởng kinh tế Trung Quốc: Theo dự báo của Ngân hàng thế giới (WB), tăng trưởng kinh tế Trung Quốc năm nay có thể ở mức 8,2%, thấp hơn so với mức dự báo 8,4% trong tháng 1/2012. Nguyên nhân hạ mức tăng trưởng kinh tế của Trung Quốc là do kinh tế toàn cầu chưa phục hồi tác động mạnh đến xuất khẩu cũng như đầu tư và tiêu dùng nội địa của nước này.

Kinh tế Italia lún sâu vào suy thoái: Chính phủ Italia đã công bố lùi lại thời điểm đạt cân bằng ngân sách lại 1 năm để điều chỉnh lại kế hoạch kinh tế 3 năm bởi nước này đang lún sâu vào suy thoái. Theo ước tính, thâm hụt ngân sách sẽ vào khoảng 0,5% tổng sản phẩm quốc nội (GDP) trong năm tới và mức thâm hụt này giảm xuống còn 0,1% GDP sẽ chỉ đạt được trong năm 2014.

Nợ của Eurozone đạt mức kỷ lục: Theo thống kê từ Liên minh Châu Âu, tỷ lệ nợ/GDP của 17 quốc gia thuộc khu vực Eurozone trong năm 2011 ở mức 87,2%. Đây là mức cao nhất kể từ khi liên minh này ra đời vào năm 1999. Nguyên nhân dẫn đến tỷ lệ nợ của Eurozone tăng là do các chính phủ khu vực này tăng cường vay nợ để bù đắp thâm hụt ngân sách và tài trợ cho các quỹ cứu trợ những quốc gia bị ảnh hưởng nặng nề từ khủng hoảng tài chính.

Thị trường lao động Mỹ có sự cải thiện: Theo số liệu của Bộ Lao động Mỹ, số đơn xin trợ cấp thất nghiệp trong tuần cuối tháng 4 giảm 1000 đơn và Fed cho biết thị trường lao động nước này đã được cải thiện. Do đó, mức lãi suất trần sẽ được giữ ở mức 0% cho đến năm 2014.

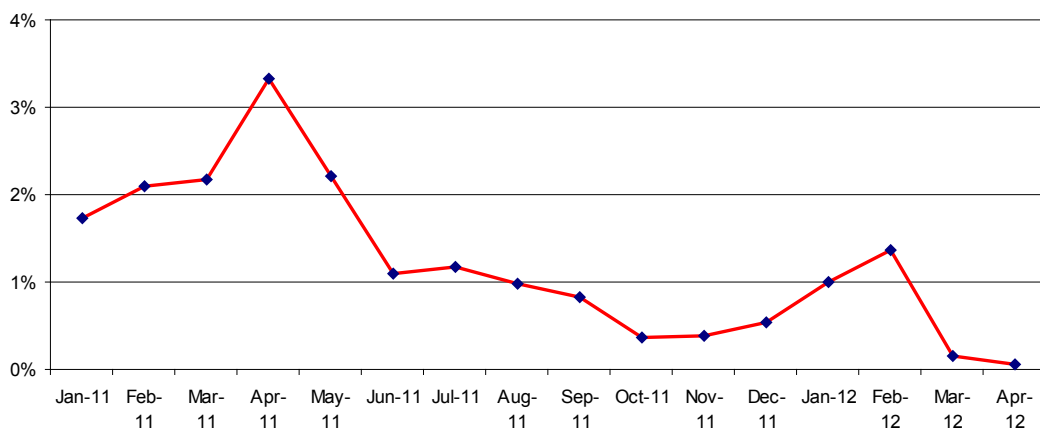
Châu Á sẽ là động lực chính của tăng trưởng toàn cầu: Theo dự báo của Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF), tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2012 vẫn ở mức 3,3% và động lực chính của sự tăng trưởng này là nền kinh tế các nước ở khu vực Châu Á nhờ các gói kích thích tiền tệ.

Kinh tế Việt Nam

CPI tăng nhẹ 0,05% so với tháng trước

Theo số liệu của Tổng Cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 4 chỉ tăng nhẹ 0,05% so với tháng trước và tăng 10,54% so với cùng kỳ năm ngoái.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 4 tăng ở mức thấp chủ yếu do chỉ số giá của nhóm có tỷ trọng lớn là nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống giảm mạnh với mức giảm 0,8% và nhà ở và vật liệu xây dựng giảm 0,44%.

Nhập siêu tháng 4 là 400 triệu USD: Con số này bằng 4,7% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu và tỷ lệ nhập siêu đã giảm mạnh so với cùng kỳ năm ngoái. Tính chung 4 tháng đầu năm, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 33,4 tỷ USD, tăng 22,1% so với cùng kỳ năm trước và kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 33,6 tỷ USD, tăng 4,4% so với cùng kỳ năm 2011.

Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài đạt 4267,1 triệu USD: Từ đầu năm đến thời điểm 20/4/2012, thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài đạt 4267,1 triệu USD, bằng 68,5% cùng kỳ năm trước. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với 2374,3 triệu USD, kế đến là ngành kinh doanh bất động sản đạt 1576,5 triệu USD.

Thu, chi Ngân sách Nhà nước được kiểm soát tốt: Tổng thu ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/4/2012 ước tính đạt 198,9 nghìn tỷ đồng, bằng 26,9% dự toán năm và tổng chi ước tính đạt 234,2 nghìn tỷ đồng, bằng 25,9% dự toán năm.

Tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ: Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 4 tăng 1,8% so với tháng trước và tăng 21,1% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 4 tháng đầu năm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 762,2 nghìn tỷ đồng, tăng 21,6% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 6,1%.

Thị trường bất động sản thế giới

Thị trường bất động sản Mỹ vẫn còn bấp bênh: Theo Bộ Thương mại Mỹ, thị trường bất động sản nước này trong 2 tháng qua vẫn còn nhiều khó khăn. Doanh số bán ra và giá các ngôi nhà mới xây vẫn trên đà giảm và ở mức thấp nhất kể từ năm 2002. Số lượng các ngôi nhà mới xây bán ra trong tháng 3 vừa qua giảm 7,1%, chỉ đạt mức trung bình khoảng 328.000 căn và giá chào bán vào khoảng 234.000 USD/căn, giảm 1% so với tháng trước. Nguồn cung giảm giúp số lượng căn hộ tồn đọng đạt ở mức thấp đáng kể, chỉ còn 144.000 căn.

Bất động sản Trung Quốc giảm giá, tăng sức hút đầu tư: Trong hai tháng đầu năm 2012, khối lượng nhà bán ra giảm 14%, khiến doanh thu ngành bất động sản Trung Quốc giảm 20,9% so với cùng thời kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, sự sụt giá này là cơ hội cho các nhà đầu tư. Vì vậy đầu tư vào địa ốc tại Trung Quốc tiếp tục tăng 27,8%. Tổng vốn đầu tư bất động sản ở Trung Quốc tính đến hết tháng 2 đạt 4,2 tỷ USD.

Nguồn cung nhà ở Singapore tăng mạnh trong quý 1/2012: Theo báo cáo của Công ty tư vấn bất động sản CBRE, số lượng căn hộ chào bán từ các dự án mới ở Singapore tăng mạnh, chủ yếu ở các dự án căn hộ có diện tích nhỏ và có thiết kế tiện lợi. Số lượng căn hộ chào bán từ các dự án mới ở Singapore tăng mạnh trong quý đầu năm 2012 với khoảng 5.200 căn hộ. Đây là con số cao nhất đạt được kể từ quý 3/2009.

Thái Lan sẽ khởi động chương trình nhà giá rẻ vào tháng 8/2012: Cơ quan Nhà ở quốc gia Thái Lan cho biết sẽ khởi động chương trình nhà ở giá rẻ với 50.000 căn hộ chung cư có giá từ 500.000 – 590.000 Baht vào tháng 8/2012. Số lượng căn hộ trong chương trình này đến từ 147 dự án mà Cơ quan Nhà ở quốc gia Thái Lan mua lại của các công ty tư nhân không đủ nguồn lực để tiếp tục phát triển dự án. Trong đó, có 6 dự án Cơ quan này liên doanh đầu tư với các doanh nghiệp bất động sản.

Thị trường bất động sản Việt Nam

“Phá băng” bất động sản: Tại buổi họp báo diễn ra sáng 11/4, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Nguyễn Văn Bình cho biết sau khi lãi suất huy động VND tối đa được đưa về mức 12% thì lãi suất cho vay đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh sẽ xuống mức 13%-16%. Đặc biệt, sẽ mở van tín dụng cho vay đối với xây nhà để ở, xây nhà để cho thuê, để kinh doanh... Việc hạ lãi suất huy động xuống 12%/năm nhằm hạ lãi suất cho vay để cứu doanh nghiệp cũng như nợ xấu của các ngân hàng.

Bộ Xây dựng dự tính xây chung cư 25m2: Mới đây, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản đã được Bộ Xây dựng giao nhiệm vụ chủ trì xây dựng đề án quản lý việc đầu tư xây dựng các khu đô thị, chung cư. Trong đó quy định nhà ở thương mại phải có diện tích tối thiểu là 45m2, Bộ sẽ cho phép xây dựng căn hộ diện tích 25m2 với tỉ lệ hợp lý trong các dự án.

Sẽ tiếp tục cấp “sổ đỏ” cho đất nông nghiệp: Tại cuộc đối thoại trực tuyến liên quan tới thời hạn giao đất nông nghiệp 20 năm, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường Nguyễn Minh Quang cho biết, trong khi chưa sửa Luật Đất đai 2003 thì vẫn áp dụng luật hiện hành. Theo Luật Đất đai 2003, đối với hộ gia đình được giao đất lấy mốc thời điểm là năm 1993, thì tới đây vẫn được tiếp tục sử dụng đất đó. Ngoài ra, khi thời hạn sắp hết, đối với đất nông nghiệp vẫn tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn theo quy định tại khoản 1 điều 67 của Luật Đất đai 2003 tức là 20 năm tính từ năm cấp quyền sử dụng đất. Đối với một số loại đất không thuộc diện trên, như đất bãi bồi ven sông, ven biển, thì sau khi hết thời hạn, nếu hộ gia đình có nhu cầu sử dụng tiếp thì cần tiến hành các thủ tục để gia hạn sử dụng.

Cấm sử dụng sai mục đích nhà chung cư: Ngày 24/4 vừa qua, Bộ Xây dựng đã có công văn gửi Sở Xây dựng Tp.HCM về việc sử dụng nhà chung cư vào mục đích không phải để ở. Theo đó, Sở Xây dựng Tp.HCM phải kiểm tra, rà soát hiện trạng sử dụng đối với căn hộ nhà chung cư hiện đang sử dụng vào mục đích không phải để ở. Đối với dự án hiện đang sử dụng làm văn phòng hay cơ sở sản xuất kinh doanh cần phải chuyển ra khỏi căn hộ chung cư. Ngoài ra, trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, có thể tách riêng khu văn phòng với khu nhà ở.

Nhà đất Tp.HCM hấp dẫn Việt kiều và người nước ngoài: Theo báo cáo mới đây của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tp.HCM là một điểm đến phổ biến của nhà đầu tư nước ngoài và Việt kiều khi mua nhà tại Việt Nam. Tính đến ngày 10/4/2012, có khoảng 299 người nước ngoài và Việt kiều đã đăng ký mua nhà tại Việt Nam. Trong đó, Tp.HCM là thành phố đứng đầu danh sách với 252 hồ sơ được cấp.

Mặc dù thị trường bất động sản đang khởi sắc nhưng đất nền và biệt thự trên địa bàn Tp.HCM và Hà Nội vẫn trên đà giảm giá, chưa có dấu hiệu tăng.

Hà Nội: Giá giảm mạnh

Trong tháng 4/2012, thị trường Hà Nội chỉ có 66 căn biệt thự được chào bán đến từ Khu biệt thự Thiền Viên Thôn với giá từ 900 triệu đồng đến 5 tỷ đồng/căn do Công ty Cổ phần Đầu tư Thăng Long Xanh làm chủ đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND cũng đã tổ chức lễ khánh thành dự án Palm Garden thuộc Khu đô thị Việt Hưng, huyện Long Biên.

Theo ghi nhận, giá chào bán đất nền, biệt thự và các hoạt động mua đi bán lại vẫn tiếp tục giảm mạnh. Đặc biệt là các dự án ở các quận, huyện ngoại thành.

Cụ thể, giá đất ở huyện Mê Linh thấp hơn so với các khu vực khác, dao động từ 8 - 11 triệu đồng/m2, giảm gần 50% so với cuối năm 2011. Điển hình, giá đất nền liền kề thuộc Khu đô thị Diamond Park New chỉ còn từ 13 - 14 triệu đồng/m2, giảm hơn 20%, Khu đô thị Cienco 5 đang được rao

Ở khu vực phía Tây, giá đất nhiều dự án giảm tới 45% - 50% so với cuối năm 2011. Điển hình, dự án Nam An Khánh giảm từ 44 - 45 triệu đồng/m² xuống còn 24 triệu đồng/m²; Khu đô thị mới Dương Nội giá bán hiện tại là 28 triệu đồng/m², giảm 10 triệu đồng so với 6 tháng trước.

Thực tế, các dự án hầu hết được khởi công từ năm 2008 - 2009 nhưng đến nay tiến độ thi công vẫn còn dang dở thậm chí có nhiều dự án gần như “nằm im bất động”. Vì thế, các nhà đầu tư cũng như người có nhu cầu thực rất thận trọng khi quyết định tham gia vào thị trường. Đây cũng chính là nguyên nhân khiến giá đất nền và biệt thự vẫn trên đà trượt giá.

Thị trường bất động sản năm 2012 được đánh giá còn khó khăn nên các chủ đầu tư rất cẩn thận trong việc triển khai thực hiện dự án. Dự kiến, sẽ có khoảng 25 dự án tham gia vào thị trường như: Khu đô thị Hoàng Mai, Khu đô thị Đông Sơn,... Tuy nhiên, diễn biến của thị trường còn phụ thuộc nhiều vào sự phục hồi của nền kinh tế.

Tp.HCM: Cung tăng, giá tương đối ổn định

Trong tháng 4, giá nhà đất trên thị trường Tp.HCM tương đối ổn định chỉ có khu vực quận 2 và huyện Bình Chánh có dấu hiệu giảm nhẹ.

Cụ thể, đất nền khu đô thị An Phú An Khánh có giá dao động từ 39,2 – 42,7 triệu đồng/m², giảm 0,5% so với tháng trước, dự án Đông Thủ Thiêm có giá từ 19 – 20,6 triệu đồng/m², dự án Thế Kỷ 21 giảm 0,1 triệu đồng/m².

Về nguồn cung, hơn 60 nền đất được chào bán trong tháng 4. Cụ thể, Sàn giao dịch bất động sản Vạn Phát Hưng đưa ra thị trường 26 nền biệt thự đơn lập thuộc Khu dân cư C.T.C với giá từ 5,6 triệu đồng/m², Tập đoàn VinaCapital sẽ mở bán 20 căn biệt song lập thuộc Khu biệt thự Sen Phương Nam - Đại Phước Lotus với giá từ 13 – 26 triệu đồng/m², Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Đại Phúc chào bán đợt cuối Khu dân cư 6B với 18 nền nhà phố và biệt thự có giá từ 16 – 19 triệu đồng/m².

Tính chung 4 tháng đầu năm, thị trường đất nền Tp.HCM có phần khả quan hơn so với các phân khúc khác của thị trường bất động sản với 130 nền được chào bán.

Giá một số dự án tuy đã giảm nhẹ nhưng vẫn chưa thu hút được sự quan tâm từ phía người mua. Hiện nay, nhà đầu tư vẫn đang trong tâm lý chờ đợi thông tin về thị trường.

Về phân khúc biệt thự, giá gốc chào bán từ chủ đầu tư gần như không thay đổi với mức thấp nhất vào khoảng 4 tỷ đồng/căn và chỉ có 4 căn biệt thự cuối cùng của dự án Garden View Villa thuộc Khu đô thị mới Đông Tăng Long được chào bán ra thị trường.

Trong quý 2 sẽ có thêm 100 căn biệt thự dự kiến hoàn thành đến từ dự án Villa Park của Khang Điền và có thêm Khu biệt thự Mê Ga, Minh Trí, Khu biệt thự Đoàn Nguyên gia nhập vào thị trường trong 2 quý cuối năm.

Hiện nay, tình hình kinh tế vĩ mô đã có sự chuyển biến tích cực như: Động thái hạ lãi suất tiền gửi xuống 13% của Ngân hàng Nhà nước, thị trường chứng khoán có cải thiện nhẹ,... Điều này sẽ góp phần gia tăng niềm tin đối với các nhà đầu tư.

KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán Bất động sản cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức được có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. CafeLand tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay kiến nghị nào của bản báo cáo này. Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được CafeLand thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của CafeLand. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của CafeLand đều trái pháp luật.