

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 11 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

<i>Tổng quan kinh tế thế giới và Việt Nam</i>	<i>2</i>
<i>Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp tại Mỹ giảm trong tháng 11</i>	
<i>Eurozone chính thức trở lại suy thoái</i>	
<i>Đức thông qua khoản cứu trợ gần 44 tỷ Euro cho Hy Lạp</i>	
<i>Chứng khoán châu Á tăng</i>	
<i>CPI tăng 0,47%</i>	
<i>Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI) đạt 12,2 tỷ USD</i>	
<i>Nhập siêu tháng 11 ước tính khoảng 50 triệu USD Doanh thu bán lẻ và dịch vụ tăng 11% so với cùng kỳ</i>	
<i>Tổng quan thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam.....</i>	<i>3</i>
<i>Thị trường bất động sản Hà Nội.....</i>	<i>5</i>
<i>Thị trường bất động sản Tp.HCM.....</i>	<i>6</i>

Tổng quan kinh tế thế giới và Việt Nam

Tổng quan kinh tế thế giới:

Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp tại Mỹ giảm trong tháng 11: Theo Bộ Lao động Mỹ, tính đến ngày 24/11, số đơn xin trợ cấp thất nghiệp đã giảm 23.000 đơn xuống còn 393.000 đơn, tuy nhiên vẫn cao hơn con số được các chuyên gia dự báo trước đó. Tỷ lệ thất nghiệp của Mỹ vào tháng 11 đã giảm xuống chỉ còn 7,7%, từ mức 7,9% của tháng 10. Như vậy, tỷ lệ thất nghiệp của Mỹ đã giảm xuống mức thấp nhất.

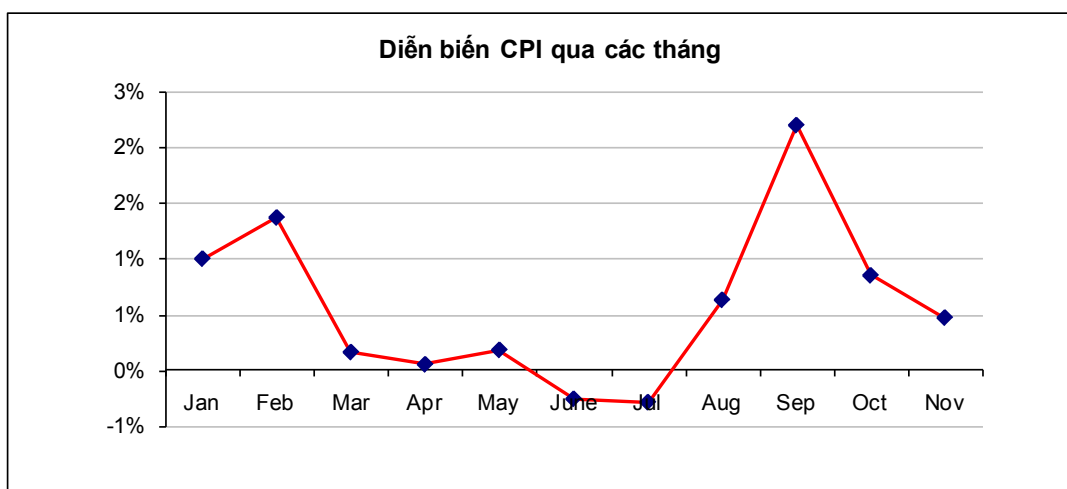
Eurozone chính thức trở lại suy thoái: Theo cơ quan thống kê châu Âu, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) quý 3 của châu Âu giảm 0,1%, trong khi con số này trong quý 2 là 0,2%. Như vậy, theo định nghĩa kinh tế, Eurozone đã chính thức rơi vào suy thoái kỹ thuật do có hai quý sụt giảm liên tiếp.

Đức thông qua khoản cứu trợ gần 44 tỷ Euro cho Hy Lạp: Ngày 30/11, Quốc hội Đức đã thông qua khoản cứu trợ 43,7 tỷ Euro (56,9 tỷ USD) từ EU và Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) dành cho Hy Lạp. Đây là gói cứu trợ tối cần thiết giúp Hy Lạp thoát khỏi nguy cơ vỡ nợ đang đe dọa.

Chứng khoán châu Á tăng: Nguyên nhân là do kỳ vọng quốc hội Mỹ sớm đạt thỏa thuận ngân sách và đảng đối lập Nhật Bản kêu gọi nới lỏng tiền tệ không giới hạn nhằm kích thích kinh tế.

Tổng quan kinh tế Việt Nam:

CPI tăng 0,47%: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 11/2012 tăng 0,47% so với tháng trước, thấp hơn 0,85% so với tháng 10 nhưng tăng 6,52% so với tháng 12/2011 và 7,08% so với cùng kỳ năm trước. CPI bình quân 11 tháng đầu năm 2012 tăng 9,43% so với bình quân cùng kỳ năm 2011. Trong đó, nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng cao nhất 6,66%.



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI) đạt 12,2 tỷ USD: Tính đến thời điểm 20/11, thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài đạt 12,2 tỷ USD, bằng 78,6% so với cùng kỳ năm 2011. Trong đó, vốn đăng ký mới là 7,3 tỷ USD, vốn đăng ký bổ sung là 4,9 tỷ USD. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện 11 tháng năm 2012 ước tính đạt 10 tỷ USD, bằng 99,5% cùng kỳ năm 2011.

Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là lĩnh vực thu hút đầu tư hàng đầu với 8,5 tỷ USD, chiếm 69,8% tổng vốn đăng ký; ngành kinh doanh bất động sản đạt 1,8 tỷ USD, chiếm 15,1%; các ngành còn lại đạt 1,8 tỷ USD, chiếm 15,1%.

Doanh thu bán lẻ và dịch vụ tăng 11% so với cùng kỳ: Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong tháng 11 tăng 0,8% so với tháng trước và tăng 11% so với cùng kỳ năm 2011. Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 11 tháng năm nay ước tính đạt 2.117,9 nghìn tỷ đồng, tăng 16,4% so với cùng kỳ năm 2011.

Nhập siêu tháng 11 ước tính khoảng 50 triệu USD: Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 11/2012 ước tính đạt 10,2 tỷ USD, giảm 1,2% so với tháng trước và tăng 14,2% so với cùng kỳ năm trước. Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 11/2012 ước tính đạt gần 10,3 tỷ USD, tăng 0,8% so với tháng trước và tăng 7% so với cùng kỳ năm trước. Nhập siêu tháng 11 ước tính khoảng 50 triệu USD, bằng 0,5% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

Khách quốc tế đến Việt Nam 11 tháng qua ước đạt 6035,9 nghìn lượt người

Khách quốc tế đến Việt Nam trong 11 tháng qua ước tính đạt khoảng 6.035,9 nghìn lượt người, tăng 11,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 3600,4 nghìn lượt người, đến vì công việc 1058,4 nghìn lượt người.

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới

Bất động sản Dubai có nguy cơ bùng nổ trở lại: Với các điều khoản vay vốn thế chấp dễ dãi và mức lãi suất thấp nhất từ trước đến nay, bong bóng bất động sản Dubai có nguy cơ xuất hiện trở lại sau khi đã lao dốc 65% so với thời điểm 2008.

Giá nhà tại Mỹ tăng 4,4% trong 12 tháng: Theo số liệu của Cơ quan tài chính nhà đất liên bang Mỹ (FHFA), giá nhà ở Mỹ đã tăng 4,4% trong 12 tháng qua, kể từ tháng 9/2011. Giá nhà Mỹ tăng lên nhờ lãi suất cho vay đang thấp ở mức kỷ lục và tác động từ thị trường việc làm cộng với gói cứu trợ QE3 của FED.

Thị trường bất động sản Thái Lan tương đối ổn định: Theo dự báo của nhà phân tích kinh tế Alisa Tamprasirt, thị trường bất động sản của Thái Lan sẽ vẫn ổn định khi giá nhà tại Bangkok và các vùng lân cận bắt đầu có dấu hiệu bão hòa. Điều này làm giảm đi lo ngại về nguy cơ bong bóng nhà đất sẽ bùng nổ tại nước này.

Giá bất động sản tại Anh tăng trở lại: Theo kết quả khảo sát của Hiệp hội xây dựng Nationwide, giá nhà ở Anh đã tăng 0,6% trong tháng 10 sau khi giảm 0,4% trong tháng trước đó. Tuy nhiên, thị trường nhà ở dự báo sẽ chỉ phục hồi nhẹ trong thời gian tới đây.

Bất động sản cao cấp tại Jakarta tăng trưởng mạnh nhất thế giới: Theo báo cáo của Knight Frank, giá bất động sản cao cấp tại 26 thành phố được theo dõi đã tăng 3% trong vòng 12 tháng tính đến tháng 9. Trong đó, Jakarta (tăng 28,5%) là thị trường phát triển mạnh nhất trong vòng 1 năm qua, tiếp đến là Dubai, Miami, Nairobi và Luân Đôn.

Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

Tồn kho bất động sản hơn 40 nghìn tỷ đồng: Trong buổi đăng đàn chất vấn Quốc hội vào ngày 12 và 13/11, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng cho biết, hiện căn hộ chung cư tồn tổng cộng 16.469 căn; nhà ở thấp tầng tồn hơn 5.000 căn; đất nền tồn tổng cộng là hơn 1,6 triệu m². Diện tích văn phòng, trung tâm thương mại cũng hơn 25.800 m². Tổng giá trị tồn kho ước tính khoảng 40.750 tỷ đồng.

Từ quý I/2013 sẽ có chỉ số bất động sản: UBND Tp.HCM vừa ban hành quyết định về việc xây dựng và công bố một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản trên địa bàn. Theo đó, các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản gồm: Chỉ số giá giao dịch bất động sản và chỉ số lượng giao dịch bất động sản. Việc xây dựng các chỉ số này phụ thuộc vào loại bất động sản của từng khu vực.

Các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản sẽ được công bố theo quý và theo năm. Cụ thể là vào ngày 15 tháng đầu tiên của quý sau và vào ngày 15/1 năm sau. Việc công bố lần đầu sẽ được thực hiện từ quý I/2013.

Quốc hội yêu cầu “phá băng” bất động sản: Theo Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tình trạng đóng băng của thị trường bất động sản gây ra nhiều hệ lụy cho nền kinh tế trong giai đoạn hiện nay và là một trong những nhiệm vụ cấp bách của năm 2013. Để giải quyết tình trạng này cần những giải pháp tổng thể và có trách nhiệm của Chính phủ. Bộ Xây dựng cần cơ cấu lại các dự án bất động sản phù hợp với nhu cầu thị trường, đặc biệt là việc khuyến khích xây dựng quỹ nhà ở xã hội.

Văn phòng cho thuê rơi tự do: Kinh tế suy thoái cộng với nguồn cung dồi dào khiến giao dịch ở thị trường văn phòng cho thuê vô cùng ảm đạm. Theo các chuyên gia thị trường văn phòng được dự báo sẽ tiếp tục khó khăn trong thời gian tới khi mà tỷ lệ trống tăng cao và giá thuê giảm mạnh, tình hình sẽ chỉ khả quan hơn một chút khi bước sang năm 2014.

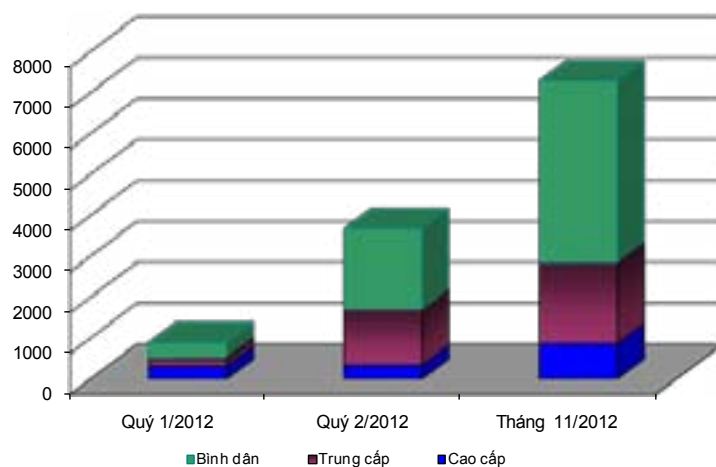
Doanh nghiệp hạ giá bán bất động sản xuống còn 10 triệu đồng/m²: Thị trường bất động sản tháng này dậy sóng với thông tin bán căn hộ chung cư Đại Thanh với giá 10 triệu đồng/m². trong khi chủ đầu tư khẳng định giá đó vẫn có lãi thì nhiều người hoài nghi rằng giá bán thấp đi kèm chất lượng kém. Trước tình hình đó ông Nguyễn Văn Sửu - Phó chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội cho hay, thành phố sẽ kiểm tra những dự án phá giá đó có bán thật như vậy không hay chỉ đưa thông tin gây xáo trộn thị trường.

Thị trường căn hộ Hà Nội

Dù đã đi qua hết 2/3 thời gian của quý 4 nhưng thị trường bất động sản vẫn chưa có những tín hiệu rõ ràng sẽ khởi sắc, thị trường căn hộ tháng này tiếp tục nóng với những thông tin hạ giá bán căn hộ ào ạt.

Tính đến hết tháng 11, số lượng căn hộ chào bán trên thị trường Hà Nội khoảng 7.300 căn. Trong tháng, thị trường chào đón thêm một dự án mới là Discovery Complex, dự kiến khi hoàn thành sẽ cung cấp cho thị trường Hà Nội khoảng 500 căn hộ. Ngoài ra còn có các dự án khác chào bán thêm như: Hado Park View, Watermark, Hồ Gươm Plaza, Phúc Thịnh Tower, Star Tower, ...

Căn hộ chào bán theo hạng



Nguồn: Data Cafeland

Ước tính, trong tổng số căn hộ chào bán, chỉ có 12% căn hộ cao cấp, 27% căn hộ trung cấp và chiếm tỉ lệ cao nhất là phân khúc bình dân 48%.

Theo ghi nhận, giá bán giảm hầu hết ở các phân khúc. Điển hình, dự án Hado Park View đã giảm từ mức 26,3 triệu đồng xuống còn 22,7 triệu đồng, dự án Mandarin Garden có giá bán giảm mạnh so với đợt mở bán đầu tiên, giá bán bán chưa bao gồm nội thất giao động từ 29 đến 30 triệu đồng/m², giá bán đã bao gồm nội thất cũng giảm xuống còn 35 triệu đồng/m². Hay dự án chung cư Đại Thanh được bán với giá bán khoảng 10 triệu đồng/m², giảm từ 3 đến 4 triệu đồng so với trước đó.

Tâm lý chờ đợi giá căn hộ tiếp tục giảm của người mua khiến cho thị trường không mấy sáng sủa. Tuy nhiên ở những dự án có giá bán khoảng dưới 2 tỷ đồng/căn vẫn và những dự án hoàn thiện vẫn thu hút được sự quan tâm của người mua.

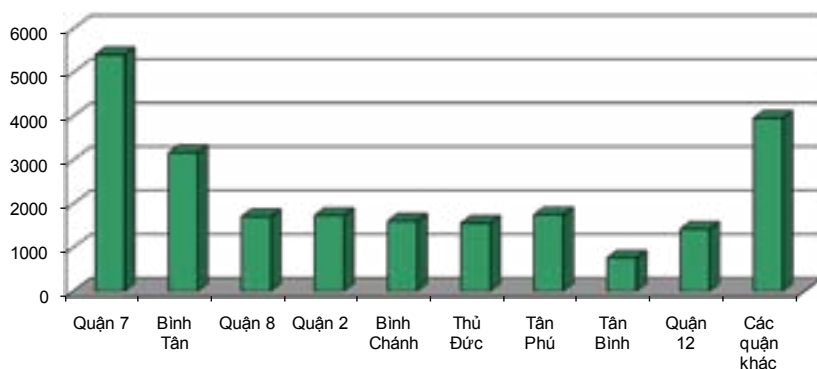
Dự báo thị trường từ nay sẽ tiếp tục khó khăn, xu hướng giảm giá bán căn hộ có thể sẽ tiếp diễn do áp lực về tài chính cũng như việc đảo hạn ngân hàng đang cận kề.

Thị trường căn hộ Tp.HCM

Tính đến hết tháng 11, nguồn cung thị trường căn hộ trên thị trường Tp.HCM khoảng 5.500 căn. Riêng trong tháng 11, nguồn cung căn hộ mới đến từ các dự án: Cheery 3 Apartment, Ehome 3 Tây Sài Gòn, ...

Các căn hộ bình dân vẫn chiếm đa số trong tổng nguồn cung, chủ yếu đến từ các dự án: 27 Trường Chinh, Lucky Apartment, 26 Nguyễn Thượng Hiền, SunView 3 Apartment,... Nguồn cung căn hộ cao cấp trong quý này rất hạn chế, chủ yếu đến từ các dự án: Sunrise City, Star Hill, Cantavil Premier, Him Lam Riverside, ... Tương tự, nguồn cung ở phân khúc căn hộ trung cấp cũng chỉ có vài dự án tham gia vào thị trường với số lượng hạn chế như: 10 căn Chung cư Khánh Hội 3, 600 căn tại Hoàng Anh Thanh Bình, 30 căn hộ penthouse Carillon.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Nguồn: Data Cafeland

Nhu cầu của thị trường hiện đang hướng đến phân khúc căn hộ bình dân có giá bán giao động khoảng 15 triệu đồng/m² và các dự án đã hoàn thiện, có thể dọn vào ở ngay. Tính đến thời điểm hiện tại, thị trường vẫn chưa có điểm sáng, chỉ có những dự án có giá bán phù hợp túi tiền và tiến độ tốt cộng với phương thức thanh toán phù hợp thì mới bán được hàng.

Điểm nổi bật của thị trường trong tháng này là chương trình khuyến mãi vô cùng “hấp dẫn” như: mua nhà tặng vàng, mua nhà tặng ô tô,...

Các chuyên gia dự báo, sự khó khăn của thị trường sẽ còn tiếp diễn khi số lượng căn hộ tồn kho lớn cao tới 70.000 căn hộ. Bên cạnh đó, có nhiều dự án giảm giá rất mạnh, thậm chí là giảm đến 50% giá bán so với các dự án cùng khu vực. Đây là thời điểm thích hợp để người mua suy nghĩ đến việc xuống tiền mua căn hộ.

Các chuyên gia dự báo, sự khó khăn của thị trường sẽ còn tiếp diễn khi số lượng căn hộ tồn kho lớn cao tới 70.000 căn hộ. Bên cạnh đó, có nhiều dự án giảm giá rất mạnh, thậm chí là giảm đến 50% giá bán so với các dự án cùng khu vực. Đây là thời điểm thích hợp để người mua suy nghĩ đến việc xuống tiền mua căn hộ.

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.