

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 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 & Việt Nam</i>	<i>2</i>
<i>Cơn bão nợ công kéo dài và lan rộng ở châu Âu</i>	
<i>FED tung gói kích thích kinh tế QE3</i>	
<i>Nợ công Hy Lạp được giải cứu</i>	
<i>Kinh tế Mỹ nóng với vách đá tài khóa</i>	
<i>GDP năm 2012 tăng 5,03%</i>	
<i>Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 9,21%</i>	
<i>Kiều hối đạt khoảng 9,5 tỷ USD</i>	
<i>Lãi suất huy động giảm còn 8%</i>	
<i>Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam và Thế giới</i>	<i>4</i>
<i>Những chính sách tác động đến thị trường bất động sản trong năm 2012</i>	
<i>Thị trường bất động sản Hà Nội</i>	<i>6</i>
<i>Thị trường bất động sản Tp.HCM</i>	<i>7</i>
<i>Triển vọng kinh tế và thị trường bất động sản năm 2013</i>	<i>8</i>

Tổng quan kinh tế Thế giới và Việt Nam

Kinh tế thế giới

Cơn bão nợ công kéo dài và lan rộng ở châu Âu: Năm 2012, cuộc khủng hoảng nợ công đã lan sang hầu hết các nước ở khu vực Eurozone. Cuộc khủng hoảng tài chính của châu Âu kéo dài hơn ba năm qua đang cản trở sự phục hồi kinh tế ở các nước sử dụng đồng Euro.

FED tung gói kích thích kinh tế QE3: Tháng 9/2012 Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED) đã tung ra gói nới lỏng định lượng tiếp theo (QE3) với hy vọng vực dậy nền kinh tế đang bế tắc. Với gói nới lỏng định lượng QE3, FED cam kết sẽ giữ lãi suất ngắn hạn ở mức gần 0% ít nhất là cho đến giữa năm 2015. Thứ hai, Fed sẽ mua vào 40 tỷ USD tài sản mỗi tháng để hỗ trợ tăng trưởng và giảm thất nghiệp.

Được biết, trước đó FED đã 2 lần tung ra gói nới lỏng định lượng, lần đầu tiên vào cuối tháng 11/2008, lần thứ 2 vào tháng 8/2010.

Nợ công Hy Lạp được giải cứu: Hồi cuối tháng 11/2012, Bộ trưởng tài chính các nước trong khu vực đồng tiền chung châu Âu (Eurozone) và Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) đã đạt được thỏa thuận giảm nợ công cho Hy Lạp. Theo đó, các nhà cho vay quốc tế đã đồng ý một gói bao gồm các biện pháp giảm nợ cho Hy Lạp xuống còn 40 tỉ euro. Trong cam kết mới, các bộ trưởng quyết tâm giúp Hy Lạp giảm nợ công xuống dưới 110% GDP vào năm 2022.

Các bộ trưởng đã đồng ý cắt giảm lãi suất các khoản vay chính thức, mở rộng kỳ hạn từ 15 đến 30 năm và cho nước này trì hoãn trả lãi suất 10 năm. Đồng thời, trao trả 11 tỷ euro lợi nhuận tích lũy từ các ngân hàng chính mà Ngân hàng Trung ương châu Âu mua lại từ trái phiếu của Chính phủ Hy Lạp trên thị trường thứ cấp. EU cũng đồng ý giúp đỡ Hy Lạp mua lại trái phiếu từ những nhà đầu tư tư nhân.

Kinh tế Trung Quốc tăng trưởng thấp nhất 13 năm: Theo số liệu vừa được cơ quan Thống kê quốc gia Trung Quốc công bố, tăng trưởng GDP quý IV/2012 của nước này đạt 7,9%, tăng so với dự báo 7,8% của các chuyên gia. Tuy nhiên, tăng trưởng GDP cả năm chỉ đạt 7,8%, thấp hơn so với 9,3% năm 2011 và là tốc độ tăng trưởng chậm nhất kể từ năm 1999. Tăng trưởng kinh tế năm 2012 của Trung Quốc chậm lại do ảnh hưởng từ khủng hoảng nợ.

Kinh tế Mỹ nóng với vách đá tài khóa: Tăng trưởng kinh tế Mỹ vào quý III là 2,7%, cao nhất kể từ quý IV/2011 nhưng đà phục hồi vẫn còn mong manh, đặc biệt là khi vách đá tài khóa trị giá 600 tỷ USD đe dọa sẽ thổi bay 5% GDP. Tỷ lệ thất nghiệp vẫn dù xuống dưới 8% nhưng thị trường lao động yếu ớt.

Kinh tế Việt Nam

GDP năm 2012 tăng 5,03%: Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2012 theo giá so sánh 1994 ước tính tăng 5,03% so với năm 2011, trong đó quý I tăng 4,64%; quý II tăng 4,80%; quý III tăng 5,05%; quý IV tăng 5,44%.

Theo đánh giá của Tổng Cục Thống kê, mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn mức tăng 5,89% của năm 2011 nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới gặp khó khăn, cả nước tập trung thực hiện mục tiêu ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thì mức tăng như vậy là hợp lý và thể hiện xu thế cải thiện qua từng quý.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 9,21%: Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2012 tăng 9,21% so với bình quân năm 2011. Riêng Chỉ số giá tiêu dùng tháng 12/2012 tăng 0,27% so với tháng trước và tăng 6,81% so với tháng 12/2011. Con số này xấp xỉ mức tăng 6,52% của năm 2009, thấp hơn nhiều so với mức tăng 11,75% của năm 2010 và mức tăng 18,13% của năm 2011 nhưng là năm giá có nhiều biến động bất thường vì CPI tăng không quá cao vào 2 tháng đầu năm nhưng tăng cao nhất vào tháng 9.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài giảm 15,3%: Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch Đầu tư) trong năm 2012, Việt Nam thu hút được khoảng 13 tỷ USD vốn FDI, giảm 15,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản năm 2012 đạt 1,85 tỷ USD, tăng hơn 2 lần so với năm trước.

Cán cân thanh toán: Theo Tổng cục Thống kê, tổng kim ngạch xuất khẩu cả năm 2012 đạt 114,6 tỷ USD, tăng 18,3% so với cùng kỳ năm 2011 và tổng kim ngạch nhập khẩu đạt 114,3 tỷ USD, tăng 7,1% so với cùng kỳ năm trước. Thặng dư thương mại cả năm 2012 đạt 284 triệu USD. Đây là lần đầu tiên kể từ năm 2001, cán cân xuất nhập khẩu thặng dư.

Kiều hối đạt khoảng 9,5 tỷ USD: Trong năm 2012, lượng kiều hối về Việt Nam ước đạt khoảng 9,2 - 9,5 tỷ USD, không bằng con số 11 tỷ USD dự kiến đầu năm.

Lượng khách du lịch đến Việt Nam ước đạt 6,65 triệu lượt người: Khách quốc tế đến nước ta năm 2012 ước tính đạt 6,65 triệu lượt người, tăng 9,5% so với năm trước, trong đó khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 4,17 triệu lượt người, tăng 7,3%; đến vì công việc 116 triệu lượt người, tăng 16,2%; thăm thân nhân đạt 1,15 triệu lượt người, tăng 14,3%.

Trong năm 2012, khách quốc tế đến nước ta từ hầu hết các quốc gia và vùng lãnh thổ đều tăng so với năm trước, trong đó khách đến từ Trung Quốc đạt 1,43 triệu lượt người, tăng 0,8%; Hàn Quốc 700,9 nghìn lượt người, tăng 30,7%; Nhật Bản 576,4 nghìn lượt người, tăng 19,7%; Hoa Kỳ 443,8 nghìn lượt người, tăng 0,9%, ...

Lãi suất huy động giảm còn 8%: Ngày 24/12, Ngân hàng Nhà nước đã chính thức giảm lãi suất huy động tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến dưới 12 tháng là 8%/năm, thấp hơn mức đang áp dụng 1%, lãi suất cho vay còn 12%/năm. Theo đó, giảm lãi suất tái cấp vốn từ 10%/năm xuống 9%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 8%/năm xuống 7%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp

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

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới

Giá nhà tại Mỹ tiếp tục tăng vượt dự báo: Theo chỉ số nhà đất S & P/Case-Shiller, so với quý 4/2011, giá nhà tại 20 thành phố tại Mỹ đã tăng 4,3%. Đây là mức tăng lớn nhất kể từ tháng 5/2010. Trong đó, Phoenix là nơi có giá nhà tăng mạnh nhất với mức tăng 21,7%, tiếp đến là Detroit tăng 10%, Chicago và New York là 2 thành phố có giá nhà giảm. Việc giá nhà Mỹ liên tục tăng nhiều hơn dự báo cho thấy thị trường bất động sản nước này đang có dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ để làm nền tảng cho sự phát triển kinh tế Mỹ.

Indonesia là điểm đầu tư bất động sản hấp dẫn nhất Châu Á Thái Bình Dương: Theo báo cáo khảo sát “Các xu hướng đang nổi lên trong lĩnh vực bất động sản châu Á-Thái Bình Dương 2013,” thủ đô Jakarta của Indonesia đã chiếm vị trí số 1 trong danh sách các điểm đến đầu tư bất động sản hấp dẫn nhất châu Á-Thái Bình Dương. Nhu cầu về bất động sản ở Jakarta rất mạnh do được hỗ trợ bởi lãi suất ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát và GDP tăng trưởng ổn định cộng với đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Indonesia gia tăng.

Giá nhà Trung Quốc tiếp tục tăng: Giá nhà tại Trung Quốc đã tăng ở phần lớn các thành phố khi thị trường bất động sản bị hạn chế và giảm nguồn cung. Theo Cục Thống kê, giá nhà đã tăng ở 53 trong tổng số 70 thành phố so với tháng trước. Đây là mức cao nhất trong 18 tháng qua, chỉ có 10 thành phố giá nhà đi xuống.

Bất động sản Đông Nam Á đi qua một năm thành công: Các nền kinh tế mới nổi ở Đông Nam Á đã có sự phát triển đúng hướng, phù hợp với thị trường bất động sản hiện có trong khu vực cả về chất lượng và số lượng. Tại Thái Lan, giá bất động sản hạng sang 2012 đã có nhiều khởi sắc hơn so với năm 2011. Tại Indonesia, việc nổi lên của một tầng lớp trung lưu mới cùng tỉ lệ lạm phát ổn định đã tác động đến sự tăng giá ổn định ở hầu hết các phân khúc của thị trường bất động sản, đặc biệt là ở thủ đô Jakarta.

Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

Mặc dù lãi suất huy động đã giảm xuống còn 8% nhưng lãi suất cho vay hiện nay còn khá cao. Trong khi đó, các kênh đầu tư chứng khoán lại không ổn định, thị trường vàng lên xuống liên tục, bất động sản được kỳ vọng là kênh đầu tư vua trong năm 2012. Tuy nhiên, thực tế không phải như vậy thị trường năm nay chứng kiến nhiều dự án giảm giá, khuyến mãi, thoái vốn và chuyển nhượng. Thị trường năm 2012 không nóng bởi giao dịch mà nóng bởi những thông tin nêu trên. Theo dự báo của các chuyên gia, xu hướng giảm giá bất động sản sẽ tiếp diễn ít nhất là đến nửa đầu năm 2013.

Mặc dù FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản năm 2012 tăng hơn 2 lần so với năm trước, đạt khoảng 1,85 tỷ USD. Tuy nhiên, phần lớn các dự án đầu tư nước ngoài trong năm nay có quy mô vừa và nhỏ. Chỉ có dự án khu đô thị Tokyu Bình Dương do nhà đầu tư Nhật Bản đầu tư tại Bình Dương có tổng vốn đầu tư đăng ký 1,2 tỷ USD.

Trong khi đó, con số kiều hối đổ về nước năm 2012 chỉ đạt khoảng 9,5 tỷ USD, không được như mức dự kiến ban đầu. Thị trường những ngày cuối năm tấp nập chào bán nhằm đón nguồn kiều hối nhưng tình hình vẫn không mấy khả quan.

Thị trường căn hộ trong năm 2012 tình hình giao dịch không mấy khả quan khi các dự án giảm giá bán ồ ạt và tâm lý người mua vẫn tiếp tục chờ giá giảm thêm. Có một nghịch lý đang diễn ra ở phân khúc căn hộ đó là nguồn cung căn hộ rất dồi dào, nguồn cầu về nhà ở cũng rất lớn nhưng cung và cầu chưa gặp nhau do giá bán căn hộ còn khá cao so với thu nhập của người dân. Một số dự án thuộc phân khúc bình dân, có giá bán dao động khoảng 1,5 tỷ đồng/căn thu hút được sự quan tâm của người mua, các dự án thuộc phân khúc cao cấp thật sự rơi vào khó khăn.

Những chính sách tác động đến thị trường bất động sản trong năm 2012

Thông tư 32/2012/TT-NHNN: Có hiệu lực từ ngày 24/12/2012 quy định lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của tổ chức, cá nhân tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành. Như vậy, trong năm 2012, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành 5 thông tư để điều chỉnh trần lãi suất tiền gửi từ 12%/năm xuống còn 8%/năm.

Quyết định số 51/2012/QĐ-UBND: Ban hành ngày 19/11/2012, có hiệu lực từ ngày 29/11/2012 ban hành quy định về việc xây dựng và công bố một số chỉ số giá thị trường bất động sản trên địa bàn TP.HCM. Quyết định này đã xác định các tiêu chuẩn phân loại cho căn hộ, nhà ở riêng lẻ, đất nền và văn phòng cho thuê. Chỉ số giá bất động sản sẽ được công bố sau khi kết thúc quý 15 ngày và sẽ bắt đầu từ quý 1/2013.

Quyết định số 56/2012/QĐ-UBND: Ban hành ngày 10/12/2012 và có hiệu lực từ ngày 10/1/2013 quy định trình tự, thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường khi Nhà nước giao, cho thuê, chuyển mục đích, chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất tại Tp.HCM.

Nghị định số 64/2012/NĐ-CP: Tháng 9/2012, Chính phủ ban hành Nghị quyết 64 về cấp giấy phép xây dựng. Trong đó, các nội dung như: Cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn, Sửa thiết kế trong nhà không phải điều chỉnh GPXD, Quy định mở về cấp phép xây dựng tạm và Thủ tục cấp phép xây dựng “một cửa” được đồng đảo được người dân quan tâm.

Nghị định 64 ra đời gây ách tắc trong việc cấp giấy phép xây dựng ở các địa phương khi yêu cầu phải có bản vẽ thiết kế đối với công trình và nhà ở riêng lẻ thì mới được cấp giấy phép xây dựng. Ngoài ra, yêu cầu phải có quy hoạch chi tiết 1/500 khi xin phép xây dựng cũng đem đến bất cập không nhỏ khi hầu hết các địa phương chưa có quy hoạch chi tiết. Nghị định 64 có hiệu lực kể từ ngày 20/10/2012.

Nghị quyết số 13/NQ-CP: Ban hành vào tháng 5/2012, trong đó chính sách liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản là giảm 50% tiền thuê đất phải nộp trong năm 2012 theo quy định tại Quyết định 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011. Theo đó thì đối tượng được giảm thuế được mở rộng sang cả doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ thay vì chỉ có doanh nghiệp sản xuất như trước đó.

Thị trường bất động sản Hà Nội

Tính trong cả năm 2012, số lượng căn hộ chào bán trên thị trường Hà Nội ước đạt 8.651 căn. Trong đó có 976 căn hộ cao cấp, 2.171 căn hộ trung cấp và căn hộ bình dân chiếm đa số với khoảng 5.504 căn.

Không được như dự báo của các chuyên gia, thị trường bất động sản vẫn tiếp tục xu hướng giảm giá trong năm 2012, giá bán căn hộ tiếp tục giảm ở tất cả các phân khúc. Giao dịch trên thị trường vẫn tập trung ở phân khúc trung cấp và bình dân. Hầu hết các dự án này có giá bán khoảng 20 triệu đồng trở xuống.

Đáng chú ý, thị trường căn hộ trong năm nay đã xuất hiện những hình thức khuyến mãi, tặng kèm hấp dẫn và rõ ràng hơn như, mua nhà tặng vàng, mua nhà tặng ô tô. Đặc biệt, ở một số dự án các chủ đầu tư đã linh hoạt trong việc bàn giao căn hộ, khách hàng có thể lựa chọn giao nhà thô hoặc giao nhà hoàn thiện.

Trong khi đó, theo số liệu thống kê chưa đầy đủ của Bộ Xây dựng, lượng hàng tồn kho trên địa bàn Hà Nội là 3.292 căn hộ chung cư, 3.483 căn căn nhà ở thấp tầng. Để có thể tiêu thụ hết lượng hàng tồn kho nói trên cần khoảng thời gian ít nhất là 2 - 3 năm, với điều kiện thị trường sẽ tiến triển theo hướng tích cực. Dự báo trong năm 2013 giao dịch vẫn ở mức thấp và chỉ sôi động ở những dự án có giá bán thấp hoặc những dự án có giá bán vừa phải và tiến độ tốt. Dự kiến, trong nửa đầu năm 2013, giá bán căn hộ sẽ tiếp tục giảm khoảng 10% do thị trường những biện pháp giải cứu thị trường bất động sản chưa phát huy tác dụng khiến cho thị trường tiếp tục khó khăn.

Tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ trên thị trường Hà Nội đạt khoảng 190.000m², trong đó có các dự án mới khai trương như Melinh Plaza Hà Đông (tháng 11/2012), Indochina Plaza Ha Noi (tháng 8/2012). Giá thuê tiếp tục giảm nhưng tỷ lệ trống gia tăng do tình hình kinh tế khó khăn nên khách thuê đóng cửa và một lượng lớn nguồn cung mặt bằng bán lẻ gia nhập thị trường tạo nên sự cạnh tranh gay gắt khiến các chủ đầu tư phải giảm giá thuê.

Các khu vực trung tâm vẫn là tiêu điểm thu hút khách thuê trong quý này, dù giá thuê có giảm nhưng dự báo thị trường mặt bằng bán lẻ sẽ phát triển tương đối ổn định trong năm 2013. Một lượng lớn nguồn cung dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong năm 2013, nên khách thuê sẽ có thêm nhiều sự lựa chọn, đồng thời cũng sẽ tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ giữa các chủ dự án nhằm thu hút khách thuê.

Ở phân khúc văn phòng cho thuê, tổng nguồn cung đã tăng khoảng 10% so với quý trước. Trong đó, khu vực Cầu Giấy, Từ Liêm, Đống Đa là nơi có nguồn văn phòng cho thuê nhiều nhất. Nguồn cung văn phòng cho thuê vẫn tiếp tục tăng mạnh từ các dự án như PVI Tower, Star Tower,... các dự án này đang trong quá trình hoàn thành và đã tiến hành chào thuê. Điều này sẽ tạo áp lực lên các chủ dự án khi tỷ lệ trống đang rất cao và nguồn cung mới vẫn ồ ạt gia nhập thị trường tạo nên sự cạnh tranh gay gắt giữa các chủ dự án.

Dự kiến trong năm tới, thị trường sẽ đón nhận thêm những dự án mới đi vào hoạt động như: Tòa nhà Cornerstone với 21.000 m², EVN Twin Tower với 45.261 m², Lotte Hà Nội với 43.835 m², dự kiến hoàn thành trong năm 2014.

Thị trường bất động sản Tp.HCM

Tiếp diễn những khó khăn trong năm 2011, thị trường căn hộ Tp.HCM năm 2012 vẫn ế ẩm. Trong năm, tổng nguồn cung căn hộ ước đạt 6.344 căn, giảm gần 44% so với cùng kỳ năm trước. Các dự án chào bán chủ yếu các dự án được chào bán nằm ở phân khúc trung bình với giá bán căn hộ vào khoảng 9,7 đến 18 triệu đồng/m² tùy dự án và khu vực. Các dự án căn hộ cao cấp có giá bán cao vượt khả năng chi trả của người mua nên tình hình buôn bán rất khó khăn.

Giá bán căn hộ tiếp tục xu hướng giảm khi tâm lý người mua vẫn tiếp tục chờ đợi và quan sát. Về cuối năm, thay vì giảm giá trực tiếp, các chủ dự án đưa ra nhiều phương thức khuyến mãi hấp dẫn như: Tăng tỷ lệ chiết khấu nếu thanh toán một lần hoặc thanh toán trước thời hạn, mua nhà tặng xe, mua nhà trúng vàng,...

Mặc dù các chủ đầu tư khá mạnh tay trong việc giảm giá bán, nhưng số căn hộ tồn kho vẫn rất nhiều. Theo số liệu từ Bộ Xây dựng khảo sát trên 44 tỉnh thành, Tp.HCM hiện có 10.108 căn hộ chung cư và 1.131 căn nhà ở thấp tầng còn tồn kho.

Ước tính, Tp.HCM hiện có khoảng 800.000 m² mặt bằng bán lẻ. Nguồn cung mặt bằng bán lẻ trong năm tăng gần 18% so với năm 2011 với sự góp mặt từ các tòa nhà Vincom Center A và Pandora City, cung cấp thêm cho thị trường bán lẻ khoảng 78.000 m² sàn.

Giá thuê mặt bằng bán lẻ trung bình khoảng 50 - 59USD/m²/tháng. Hầu hết các trung tâm bán lẻ hoạt động tương đối ổn định, một số trung tâm thương mại có tỷ lệ lấp đầy cao như: Vincom Center A là 95% và Pandora City là 80%.

Xu hướng khách thuê tập trung vào khu vực trung tâm, trong khi khu vực ngoại thành tình hình có vẻ ảm đạm hơn. Mặc dù tình hình kinh tế khó khăn, nhưng thị trường bán lẻ tại Tp.HCM vẫn là một thị trường tiềm năng trong mắt các nhà đầu tư nước ngoài.

Nguồn cung trên thị trường văn phòng Tp.HCM dồi dào nhưng nguồn cầu thấp khiến cho giá thuê văn phòng giảm. Giá thuê văn phòng Hạng A đạt khoảng 29 USD/m²/tháng, Hạng B khoảng 20 USD/m²/tháng.

Mặc dù giá thuê có giảm nhẹ, nhưng thị trường văn phòng được đánh giá là phân khúc tiềm năng trên thị trường vào năm 2013. Trong năm tới, dự kiến có 2 tòa nhà là Lim Tower (33.000 m²) và HTMC (26.000 m²) sẽ gia nhập thị trường.

Thị trường đất nền Tp.HCM trong năm 2012 kém sôi động, các dự án chào bán chủ yếu tập trung ở các khu vực lân cận như Đồng Nai, Long An, Bình Dương.

Các dự án chào bán có thể liệt kê trong năm 2012 như: Dự án Minh Tuấn tại Quận 9, Anh Tuấn Garden tại huyện Nhà Bè, Nhân Phú và Tăng Phú House tại Quận 9,...

Triển vọng kinh tế và thị trường bất động sản năm 2013

Triển vọng kinh tế Việt Nam 2013

Lãi suất có nhiều khả năng tiếp tục giảm

Với tình hình như hiện nay, kỳ vọng lạm phát năm nay sẽ ở mức 6% và có thể hy vọng rằng lãi suất huy động sẽ giảm xuống còn 6-8%, khi đó cho vay thương mại khoảng 10-12%. Đây là một động lực đối với thị trường bất động sản.

Tăng trưởng GDP sẽ đạt khoảng 5,4%

Với con số tăng trưởng GDP trong năm 2012 là 5,03%, nếu trong điều kiện kinh tế không có nhiều biến động, GDP trong nước năm 2013 dự kiến có thể tăng khoảng 5,4%.

Lạm phát năm 2013 tiếp tục tăng ở mức thấp

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 6,81% trong năm 2012, con số này thấp hơn so với dự báo trước đó. Các chuyên gia dự báo, lạm phát năm 2013 có thể sẽ tăng cao hơn năm 2012 nhưng mức tăng sẽ không quá cao mà chỉ ở vào khoảng 5– 7%.

Triển vọng thị trường bất động sản năm 2013

Bất động sản sẽ được ưu tiên gỡ khó

Thị trường bất động sản trầm lắng đã quá lâu, tính đến thời điểm năm 2013 thị trường đã trải qua giai đoạn khó khăn kéo dài trong năm 5 năm. Nếu xét theo chu kỳ, bất động sản có nhiều khả năng sẽ hồi phục trở lại trong năm 2013. Thêm vào đó, sự thay đổi trong tư duy nhìn nhận thị trường bất động sản là một yếu tố quan trọng để tin rằng thị trường sẽ khởi sắc. Bất động sản từ chỗ được xếp vào nhóm “phi sản xuất” thì hiện nay lại được xem như một thành phần của nền kinh tế và hiện nó đang được tập trung giải cứu, mà điển hình là Nghị Quyết 02 của Chính phủ mới ban hành hồi đầu năm 2013. Theo các chuyên gia, nếu những chính sách của Chính phủ sớm được triển khai vào thực tế thì thị trường bất động sản phía Nam được lợi nhiều hơn cả vì căn hộ phía Nam có giá trị thấp hơn, lượng căn hộ nhiều hơn và thu nhập của người dân cao hơn khu vực Hà Nội.

Bùng nổ nguồn cung căn hộ bình dân

Mặc dù thị trường bất động sản năm 2013 đã xuất hiện những tín hiệu khả quan, tuy nhiên, xét trên tổng thể thì phải đến khoảng cuối quý 2, đầu quý 3/2013 thị trường mới có thể khởi sắc trở lại vì kỳ vọng lãi suất sẽ giảm vào khoảng giữa năm và những chính sách của Chính phủ phát huy tác dụng.

Về cơ cấu thị trường, năm 2013 sẽ là năm bùng nổ của phân khúc căn hộ bình dân có giá khoảng 1 tỷ đồng/căn, sự cạnh tranh của các doanh nghiệp sẽ ngày càng gay gắt hơn và người mua vẫn là người làm chủ thị trường.

Hoạt động M&A sẽ sôi động

Thị trường khó khăn, nhiều doanh nghiệp không chịu nổi áp lực tài chính nên các thương vụ thu tóm, mua bán chuyển nhượng dự án sẽ sôi động trong năm tới. Đặc biệt là với sự tham gia của các doanh nghiệp nước ngoài như: Nhật Bản, Trung Quốc, Singapore, Malaysia,...

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.