

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 1 NĂM 2013

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*

*Tổng quan kinh tế Thế giới & Việt Nam ..... 2*

*IMF hạ mức dự đoán tăng trưởng GDP Thế giới xuống còn 3,4%*

*Khủng hoảng kinh tế tại đảo Sip*

*Tăng trưởng GDP quý 1/2013*

*Chỉ số giá tiêu dùng CPI giảm*

*FDI cho lĩnh vực BĐS*

*Xuất - nhập khẩu hàng hóa đều tăng*

*Bán lẻ và dịch vụ: cầu hàng hóa dịch vụ giảm*

*Trần lãi suất huy động vốn giảm*

*Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 6,2%*

*Thành lập công ty quản lý tài sản Việt Nam (AMC): vẫn chưa thông qua*

*Tổng quan thị trường bất động sản Thế giới & Việt Nam ..... 4*

*Thị trường bất động sản TP.HCM ..... 4*

*Thị trường bất động sản Hà Nội ..... 6*

## KINH TẾ THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM

### KINH TẾ THẾ GIỚI

#### **IMF hạ mức dự báo kinh tế Thế giới xuống còn 3,4%**

Dự thảo báo cáo “Viễn cảnh Kinh tế Thế giới” (World Economic Outlook) của IMF, dự kiến công bố vào giữa tháng Tư, dự báo tốc độ tăng GDP của thế giới năm nay là 3,4% (giảm so với mức 3,5% mà IMF dự đoán tháng 1/2013). Sự sụt giảm này là do ảnh hưởng đến từ khu vực đồng tiền chung Châu Âu.

Trong đó, IMF dự báo kinh tế Mỹ sẽ tăng trưởng 2% đến 2,1%, Nhật Bản tăng trưởng 1,2%. IMF giữ nguyên dự báo tăng trưởng Trung Quốc là 8,2%.

#### **Khủng hoảng kinh tế tại đảo Sip**

Sip là quốc gia thứ 5 trong eurozone cần cứu trợ tài chính (sau Ireland, Hy Lạp, Tây Ban Nha và Bồ Đào Nha). Giữa tháng 3, Liên minh châu Âu (EU) yêu cầu đánh thuế 9,9% lên các khoản tiền gửi ngân hàng trên 100.000 euro tại Sip và 6,75% cho các khoản tiền gửi nhỏ hơn để đổi lấy gói cứu trợ 10 tỷ USD, giúp nước này thoát cảnh vỡ nợ. Ngay sau đó, người dân đổ xô đến các trạm ATM để rút tiền khiến hệ thống ngân hàng nước này phải đóng cửa suốt 2 tuần để tránh nguy cơ sụp đổ.

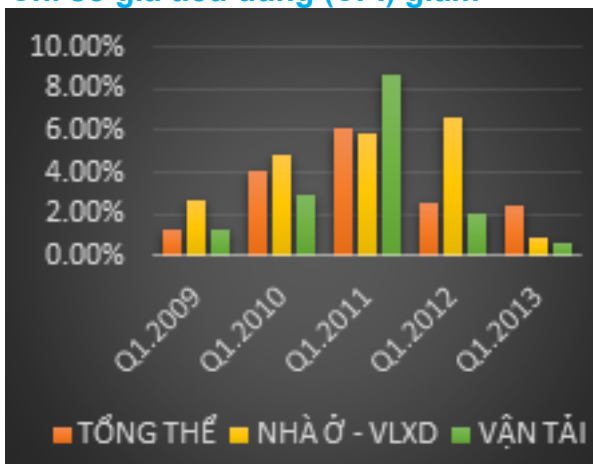
Ngày 20/3, Quốc hội Sip đã bỏ phiếu bác kế hoạch. Sip cũng tạm thoát nguy cơ vỡ nợ khi đạt thỏa thuận về kế hoạch giải cứu mới với bộ ba chủ nợ - Ủy ban châu Âu (EC), Ngân hàng trung ương châu Âu (ECB), Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) - trong buổi đàm phán ngày 24/3.

### KINH TẾ VIỆT NAM

#### **Tăng trưởng GDP Q1. 2013**

Tăng trưởng kinh tế năm nay cao hơn năm trước do sự gia tăng của ngành dịch vụ (5,65% so với 4,99%). Bên cạnh đó, nông-lâm-ngư nghiệp và thủy sản cùng với công nghiệp và xây dựng giảm so với cùng kỳ năm trước.

#### **Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) giảm**



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 3/2013 giảm 0,19% so với tháng trước (chỉ tăng 2,39% so với tháng 12/2012) và tăng 6,64% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân quý I năm nay tăng 6,91% so với cùng kỳ năm 2012.

CPI giảm cho thấy sự suy giảm trong tổng cầu của nền kinh tế. Đặc biệt CPI của nhà ở - VLXD giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước đã cho thấy sức cầu trên thị trường BĐS.

Nguồn: Data CafeLand

#### **Vẫn chưa thông qua việc thành lập Công ty quản lý tài sản Việt Nam - AMC**

NHNN đã có tờ trình về việc thành lập Công ty quản lý tài sản Việt Nam - AMC. Tuy nhiên, các thành viên Chính phủ nhận thấy còn một số điểm cần yêu cầu Bộ Kế hoạch và Đầu

tư, Bộ Tài chính và NHNN thống nhất thêm. Vì vậy, kỳ họp thường kỳ tháng 3 của Chính phủ vẫn chưa thông qua Nghị định này.

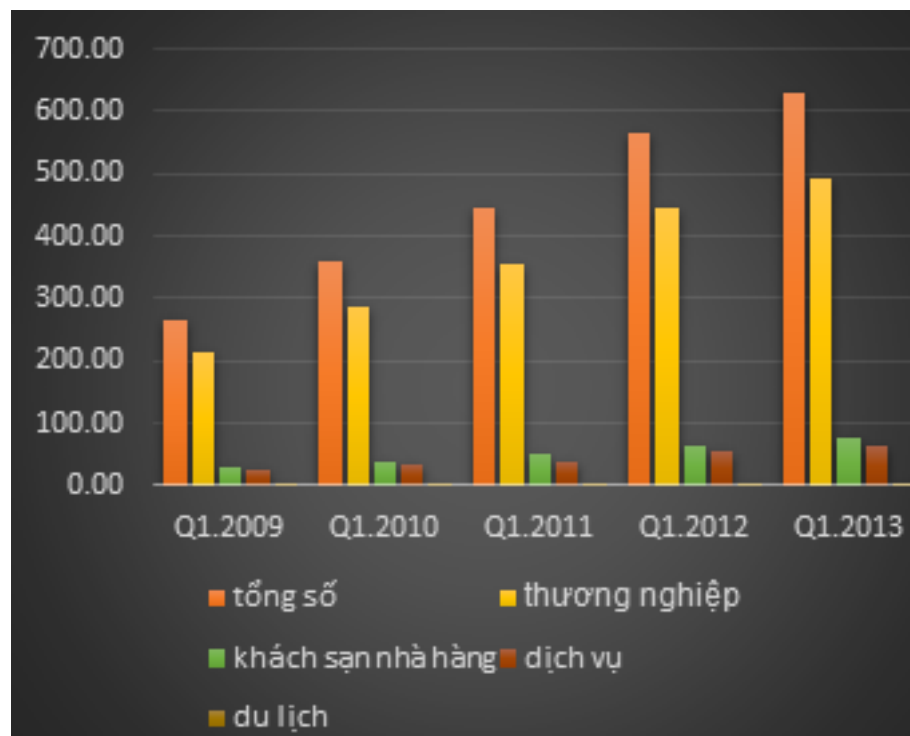
### **FDI cho lĩnh vực BĐS chỉ đạt 249,84 triệu USD (chiếm gần 4,1% tổng vốn đầu tư)**

Theo báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong quý 1/2013, các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đã giải ngân được 2,7 tỷ USD, tăng 7,1% với cùng kỳ năm 2012. Lĩnh vực BĐS có tổng số vốn FDI đã giải ngân và tăng thêm là 249,84 triệu USD, giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2012 (1,2 tỷ USD). Điều này cho thấy sức hút từ thị trường BĐS Việt Nam với nhà đầu tư nước ngoài đã giảm mạnh.

### **Xuất - nhập khẩu hàng hóa đều tăng so với cùng kỳ năm trước**

Tính chung quý I, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước tính đạt 29,2 tỷ USD, tăng 17% so với cùng kỳ năm trước, tương đương 4,2 tỷ USD, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 13,1 tỷ USD, chiếm 44,7% tổng kim ngạch hàng hóa nhập khẩu, khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 16,1 tỷ USD, chiếm 55,3%, tăng 25,5%.

### **Bán lẻ và dịch vụ: cầu hàng hóa dịch vụ giảm**



Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng Ba đạt 211,3 nghìn tỷ đồng, tăng 11,8% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung ba tháng đầu năm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 636,2 nghìn tỷ đồng, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 4,5%, thấp hơn cùng kỳ năm trước (4,7%).

Nguồn: Data CafeLand

### **Trần lãi suất huy động vốn giảm xuống còn 7,5%/năm từ ngày 26/3**

Theo đó, lãi suất tái cấp vốn cũng giảm 1% còn 8%/năm, lãi suất tái chiết khấu giảm 1% về mức 6%/năm. Lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước với các ngân hàng từ 10%/năm xuống 9%/năm. Lãi suất cho vay ngắn hạn bằng tiền đồng đối với các lĩnh vực nông nghiệp nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao cũng giảm từ 12%/năm xuống còn 11%/năm.

### **Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 6,2%**

Q1. 2013, lượng khách quốc tế đến Việt Nam giảm 6,2% so với cùng kỳ năm trước, trong đó lượng khách du lịch giảm 4,7%, khách đến vì công việc giảm 4,8%.

## TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS

### Giá BĐS Hong Kong có thể giảm đến 20%

Deutsche Bank AG cho biết: “Giá bất động sản có thể giảm đến 20% trong 2 năm tới”. Còn Buggle Lau, giám đốc phân tích tại Midland Holdings Ltd, thì nhận định “Cùng với hàng loạt các biện pháp kiểm chế của Chính phủ, việc tăng lãi suất cao hơn sẽ tạo ra một thách thức rất lớn cho thị trường và 1/3 chi nhánh đại lý bất động sản tại Hong Kong có thể phải đóng cửa”.

### Giá nhà toàn cầu sẽ tiếp tục tăng trong năm 2013

Theo báo cáo chỉ số giá nhà ở toàn cầu của Knight Frank, giá nhà toàn cầu đã tăng 0,3% trong quý 4/ 2012 và 4,3% trong vòng 12 tháng qua. Trong đó nổi bật là Mỹ với mức tăng 7,3% - cao nhất kể từ 2006.

### Giá nhà đất Hà Nội, TP.HCM mất một nửa

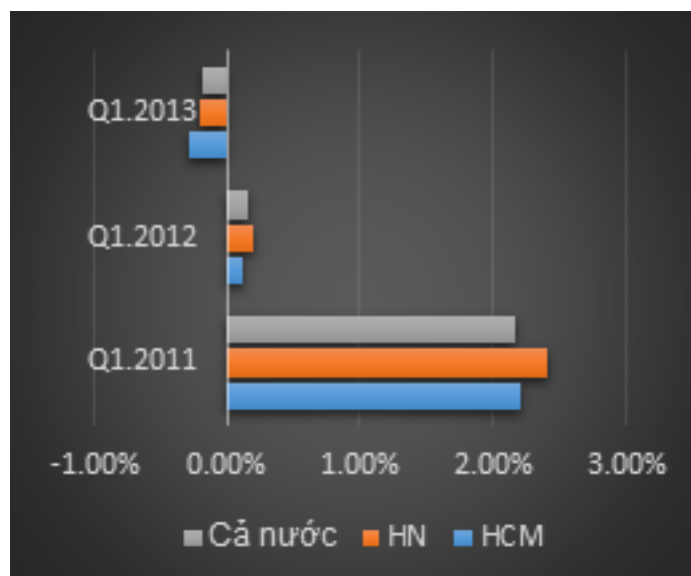
So với ba năm trước, giá nhà đất tại Hà Nội, TP.HCM đã giảm 50% nhưng vẫn chưa có tia sáng nào để hi vọng mua bán sẽ phục hồi trở lại, đặc biệt là phân khúc đất thổ cư, đất nền và căn hộ cao cấp.

### Gói tín dụng 30.000 tỷ: nhiều ý kiến trái chiều

Tại cuộc họp báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh tháng 3/2013 tổ chức vào ngày 26/3/2013, Thủ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư có đề cập đến các gói tín dụng của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước dành cho thị trường BĐS. Tuy nhiên đại diện NHNN lại khẳng định cho đến hiện tại, vẫn chưa có một gói tín dụng nào dành riêng cho thị trường BĐS.

Bên cạnh đó, gói tín dụng này đã nhận được sự quan tâm của toàn xã hội. Nhiều ý kiến trái chiều từ các chuyên gia trong đó đa phần chuyên gia độc lập đều bày tỏ quan ngại trước gói hỗ trợ này.

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP. HCM



Nguồn: Data CafeLand

Chỉ số CPI tháng 3 của địa bàn TP.HCM giảm 0,29% so với tháng trước. Mức thay đổi CPI của TP.HCM tháng này cao hơn ở HN và cả nước. Chỉ số GRDP (GDP vùng) của TP.HCM Q1/2013 so với cùng kỳ năm trước là 7,6% và cao hơn năm Q1. 2012 (7,4%).

Doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ Q1/2013 của TP.HCM tăng 10,7% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức tăng thấp so với 21% của Q1/2012. Tính đến 15/3/2013 có 61 dự án vốn FDI được cấp phép với tổng số vốn 58,9 triệu USD.

## Thị trường Căn hộ



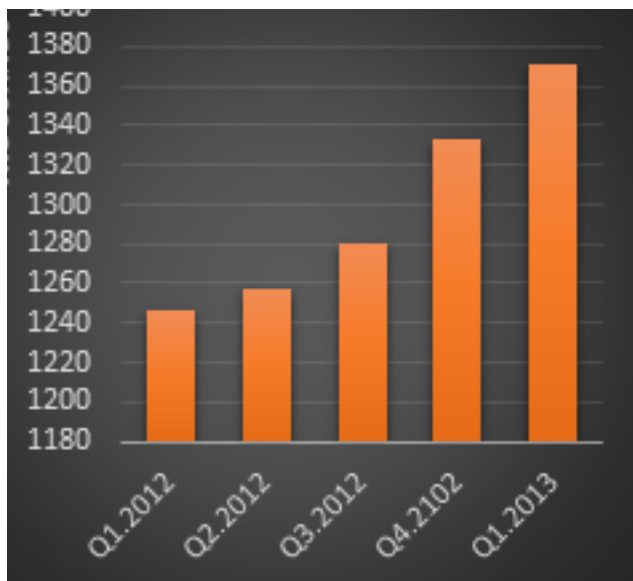
Nguồn: Data CafeLand

cho sự gia tăng này là vì nguồn cung từ một số dự án cao cấp có quy mô lớn như Sunrise City, The Prince Residence. Tuy số căn hộ được chào bán tăng so với cùng kỳ năm ngoái nhưng khó có thể kết luận thị trường có sự khởi sắc bởi giá ở nhiều dự án đã giảm mạnh nhưng vẫn khó tìm người mua, thị trường vẫn thiếu giao dịch.

Vẫn như thường lệ, 2 tháng đầu năm trùng vào dịp cuối năm và Tết Âm lịch nên thị trường khá trầm lắng. Tuy nhiên, bước sang tháng 3, các dự án được tung ra chào bán tương đối nhiều. Trong phân khúc cao cấp điển hình là Sunrise City (quận 7) và The Prince Residence (quận Phú Nhuận). Phân khúc bình dân cũng có nguồn cung mới đáng kể, trong đó nổi bật nhất là căn hộ Nhất Lan 3 (Bình Tân) và SunView 3 (Gò Vấp).

Q1. 2013, số căn hộ mới chào bán là 1210 căn, tăng 58,17% so với cùng kỳ năm trước. 50% là căn hộ cao cấp. Lý do

## Văn Phòng Cho Thuê



Nguồn: Data CafeLand

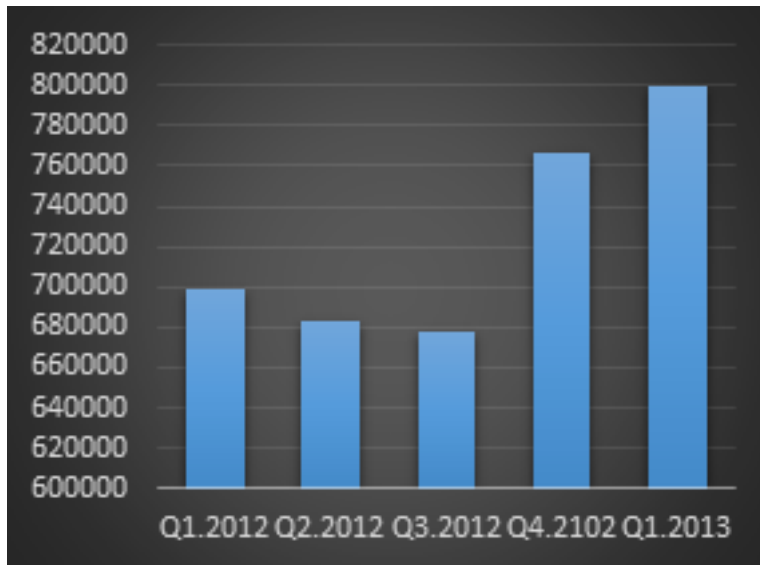
Trong Q1. 2013, thị trường văn phòng cho thuê đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Tổng diện tích văn phòng cho thuê đạt 1,37 triệu m2. Nguồn cung mới là 37.500m2. Điểm nổi bật là Empress Tower (Q1) với 18.000m2.

Dự kiến nguồn cung tương lai của thị trường văn phòng TP.HCM đến từ tòa nhà Saigon Airport Plaza - quận Tân Bình (11.000m2), Times Square- Quận 1 (12.700m2), Lim Tower - Quận 1 (22.000m2), Le Meridien - Quận 1 (hơn 9.000m2).

## Mặt Bằng Bán Lẻ

Q1. 2013, nhờ sự tham gia mới của hai khu phức hợp President Place (769m2) và Pico Plaza (32.500m2), tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tăng hơn 33.000m2, tăng hơn 4% so với Q4. 2012. Cùng kỳ năm trước, nguồn cung mặt bằng bán lẻ giảm hơn 2%. Đặc biệt hơn, Pico Plaza dù mới khai trương với 1 nguồn cung lớn nhưng đã cho thuê gần kín diện tích.

## Mặt Bằng Bán Lẻ



Nguồn: Data CafeLand

Q1. 2013, nhờ sự tham gia mới của hai khu phức hợp President Place (769m<sup>2</sup>) và Pico Plaza (32.500m<sup>2</sup>), tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tăng hơn 33.000m<sup>2</sup>. Đặc biệt là Pico Plaza dù mới khai trương với 1 nguồn cung lớn nhưng đã cho thuê gần kín diện tích.

Nguồn cung mới cho thị trường trong quý tới dự kiến sẽ đến từ hai dự án Saigon Airport Plaza - quận Tân Bình (10.000m<sup>2</sup>), Times Square - Quận 1 (9.000m<sup>2</sup>).

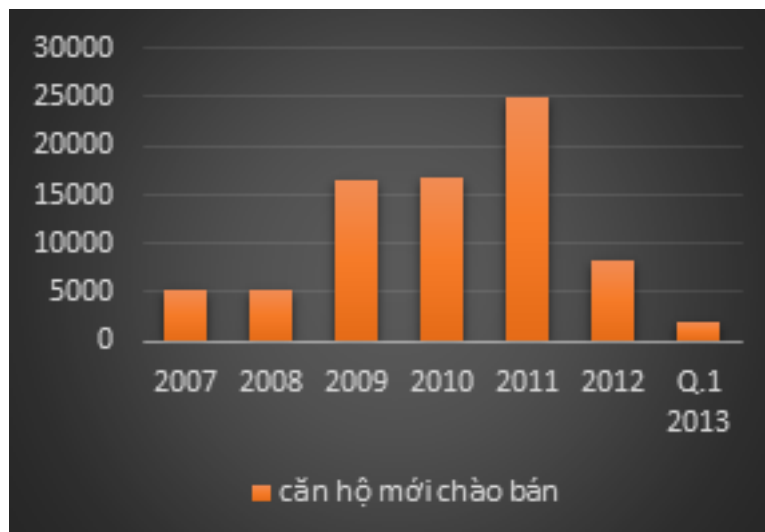
## Đất nền - Biệt thự:

Trong Q1. 2013 không có nhiều diễn biến trên thị trường Đất nền – Biệt thự. Chỉ có thêm 25 nền đất thuộc dự án KDC Bình Triệu được chào bán với mức giá từ 15tr/m<sup>2</sup>.

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Chỉ số CPI tháng 3 của địa bàn thành phố HN giảm 0,21% so với tháng trước. Chỉ số GRDP (GDP vùng) của HN Q1. 2013 so với cùng kỳ năm trước là 7,5%, cao hơn chỉ số cả nước (4,89%) và cao hơn năm Q1. 2012. Doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ Q1. 2013 của TP.HCM tăng 11,6% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn so với 11,9% của Q1. 2012. Dự kiến trong Q1, HN có 61 dự án vốn FDI được cấp phép với tổng số vốn 149 triệu USD.

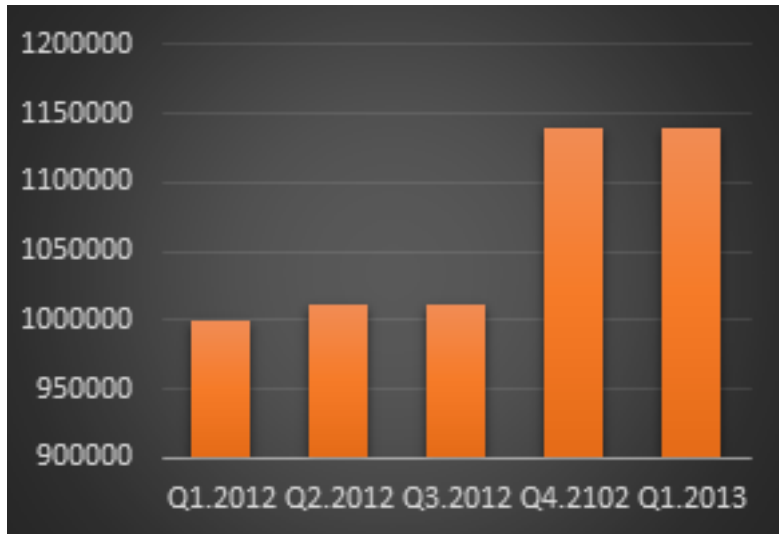
## Thị Trường Căn Hộ



Nguồn: Data CafeLand

Q1. 2013, có thêm 1921 căn hộ mới chào bán tại thị trường Hà Nội, trong đó có hơn 69% căn hộ có mức giá trên 20tr/m<sup>2</sup>. So với cùng kỳ năm trước, nguồn cung căn hộ ở Hà Nội đã tăng 68,5%, chủ yếu là từ căn hộ Eurowindow (Cầu Giấy) với 300 căn hộ mới được chào bán, 324 căn hộ mới chào bán của dự án Berriver Long Biên, ....

## Thị Trường Văn Phòng Cho Thuê



Nguồn: Data CafeLand

Không có dự án văn phòng cho thuê mới nào khai trương trong quý vừa qua ở Hà Nội. Đồng thời, quý vừa qua cũng là quý ế ẩm nhất cho thị trường cho thuê ở Hà Nội, hàng loạt cao ốc văn phòng cho thuê bỏ trống hoặc có tỷ lệ lấp đầy thấp.

Nguồn cung mới dự kiến trong thời gian tới sẽ đến từ dự án Times City với hơn 15.000m<sup>2</sup>.

## Mặt Bằng Bán Lẻ

Trong quý vừa qua, mặt bằng bán lẻ ở cả Hà Nội và TP.HCM đều có khởi sắc. Nổi bật ở Hà Nội là 80% mặt bằng Vincom Mega Mall Royal City (tổng diện tích sàn cho thuê lên tới 230.000m<sup>2</sup>) đã được thuê hết. Dự kiến, trong thời gian tới nguồn cung mới sẽ đến từ Vincom Mega Mall – Times City với diện tích sàn cho thuê cũng là 230.000m<sup>2</sup>. Một sự kiện cũng đáng lưu ý khác là Trảng Tiền Plaza sẽ mở cửa trở lại (6/4) sau một thời gian dài đóng cửa. Bên cạnh đó, một dự án khác là Lotte Hanoi Centre cũng sắp tham gia thị trường với 44.000m<sup>2</sup> cho thấy sự đánh giá cao của các nhà đầu tư chuyên nghiệp đối với thị trường mặt bằng bán lẻ tại Việt Nam.

## Đất Nền - Biệt Thự

Quý vừa qua, thị trường đất nền biệt thự tại Hà Nội không có chuyển biến gì mới. Nguồn cung mới gần như không có, các dự án còn hàng tồn kho vẫn không bán được vì giá dù đã giảm nhiều nhưng vẫn ở mức cao.

### 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.