

Báo cáo Thị trường căn hộ tháng 3/2011 và xu hướng trong thời gian tới

Trong tháng 3 thị trường căn hộ đang chứng kiến hàng loạt các dự án tung hàng căn hộ ra thị trường từ cao cấp, trung cấp cho đến nhà thu nhập thấp,...

Hà Nội: Căn hộ cao cấp phía Tây bung hàng

Điểm đáng chú ý trong thời gian qua trên thị trường Hà Nội là nhiều dự án căn hộ cao cấp bắt đầu đưa sản phẩm ra thị trường, chủ yếu là những dự án thuộc khu vực phía Tây (Khu Mỹ Đình) Thủ đô. Giá bán loại căn hộ cao cấp này thường dao động khoảng từ 38 triệu đồng đến 48 triệu đồng/m² tùy vào từng dự án và từng căn hộ.

Theo thống kê sơ bộ, khu vực phía Tây hiện có 4 dự án căn hộ mới bắt đầu tung hàng ra thị trường, với tổng số căn hộ của các dự án trên vào khoảng 3.500 căn.

Splendor nằm tại khu đô thị Splendor do Công ty An Khánh JVC làm chủ đầu tư, với quy mô dự án khoảng 500 căn cũng vừa mới chào bán ra thị trường với giá từ 36 – 40 triệu đồng/m². Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp Number One Thăng Long do Viglacera làm chủ đầu tư với quy mô khoảng 1000 căn, giá bán dao động từ 37 – 43 triệu đồng/m².



Phôi cảnh dự án Splendor

Ngoài ra, khu vực phía Tây còn đón nhận thêm dự án Golden Palace của Công ty CP Đầu tư Mai Linh hợp tác với MBlend thực hiện trên khu đất khoảng 16.000m² đối diện với The Manor qua đường Mễ Trì, cũng với quy mô 1000 căn, giá bán trên thị trường hiện nay căn hộ dự án này trung bình khoảng 38,5 triệu đồng/m².

Đáng chú ý thời điểm hiện nay là dự án khu căn hộ Mandarin Garden do Công ty CP Golden Gain Việt Nam làm chủ đầu tư (Hòa Phát nắm 60%), nằm tại khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, cũng với quy mô khoảng 1000 căn hộ. Mặc dù giá bán chính thức căn hộ dự án chưa được chủ đầu tư công bố chính thức, tuy nhiên, trên thị trường đã có những rao bán các căn hộ suất ngoại giao với giá khoảng 42,8 triệu đồng/m² (chưa gồm VAT).

Những dự án đã bán hàng và tiếp tục bán tiếp những căn hộ còn lại như Keangnam Landmark Tower đã bàn giao nhà và đang bán 40 căn cuối của dự án. Dự án Indochina Plaza Hanoi cũng vừa cho biết chào bán những căn hộ cuối cùng của dự án với giá trung bình khoảng 58,5 triệu đồng/m².

Như vậy, có thể thấy những tháng đầu năm 2011, thị trường căn hộ ghi nhận sự bùng nổ của nhiều dự án căn hộ cao cấp ra thị trường, với số lượng khá lớn.

Về dự án hạng trung cấp, ngày 28/03/2011 Nam Cường tiếp tục thực hiện bán các căn hộ chung cư thuộc các tòa nhà CT8 A, B, C, D thuộc khu đô thị mới Dương Nội, Hà Nội. Với mức giá chào bán trung bình là 22 triệu đồng/m². Bên cạnh đó còn có dự án Rừng Cọ thuộc khu đô thị EcoPark cũng đang tiến hành bán căn hộ với giá từ 20 triệu đồng/m²....

Dự báo về nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội năm 2011 của CBRE, nguồn cung tiếp tục ở mức cao, thị trường sẽ cạnh tranh tương đối khốc liệt. Ước tính sẽ có khoảng 16.000 căn hộ được chào bán ra thị trường, tương đương với lượng cung mới của năm 2010. Trong 3 năm gần đây, lượng cung căn hộ tăng thêm đã gấp 3 lần so với nguồn cung hiện tại của năm 2008 (khoảng 46.000 căn). Đến năm 2011, với lượng căn hộ dự kiến bán trên thị trường khoảng 16.000 căn thì thị trường Hà Nội sẽ có khoảng 94.000 căn hộ.



Nguồn: CBRE Việt Nam

Hà Nội triển khai dự án nhà ở xã hội

Sở Xây dựng Hà Nội sẽ được chính thức mở bán 420 căn hộ dành cho người thu nhập thấp tại Khu đô thị mới Sài Đồng từ ngày 21/03/2011, thời hạn nhận hồ sơ đến hết ngày 10/04/2011.

UBND Tp.Hà Nội vừa phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở thu nhập thấp Bắc An Khánh tại xã Vân Canh, huyện Hoài Đức. Tổng diện tích đất lập quy hoạch khoảng 182.466m². Trong đó, đất ở chiếm 65.740m², đất công cộng 41.042m², diện tích còn lại dành cho công viên và giao thông. Đồ án do liên danh Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) và Tổng Cty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico) thiết lập.



Phối cảnh dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm – Đại Thịnh 2

Ban Quản lý dự án số 12 (thuộc Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị - HUD) cho biết tập đoàn đang triển khai xây dựng 1.456 căn hộ cho người thu nhập thấp tại dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, huyện Mê Linh, Tp.Hà Nội. Dự án có quy mô 55,38ha, nằm trong tổng thể đô thị mới Mê Linh với tổng mức đầu tư trên 811 tỷ đồng. Dự án dành 6 ô đất để xây dựng chung cư cao tầng dành cho người thu nhập thấp với 1.456 căn hộ có diện tích từ 45 - 60m².

Tp.HCM: Áo ạt “ra hàng”

Đặc biệt tại Tp.HCM, hiện nay đang có rất nhiều dự án cả trung cấp và cao cấp đồng loạt bán hàng. Trong đó phải kể đến những dự án như căn hộ cao cấp Cantavil Premier do Daewon – Thủ Đức làm chủ đầu tư, dự án Thanh Đa View, dự án Trung Đông Plaza, Happy Plaza...

Riêng Thuduc House vừa đưa ra hai dòng sản phẩm khác nhau là căn hộ trung bình TDH- Phước Bình đợt 1 khoảng 46 căn với giá trung bình 17 triệu đồng/m² và căn hộ cao cấp Cantavil Premier tại quận 2, An Phú với giá bán từ 33 triệu đồng/m² (chưa VAT).

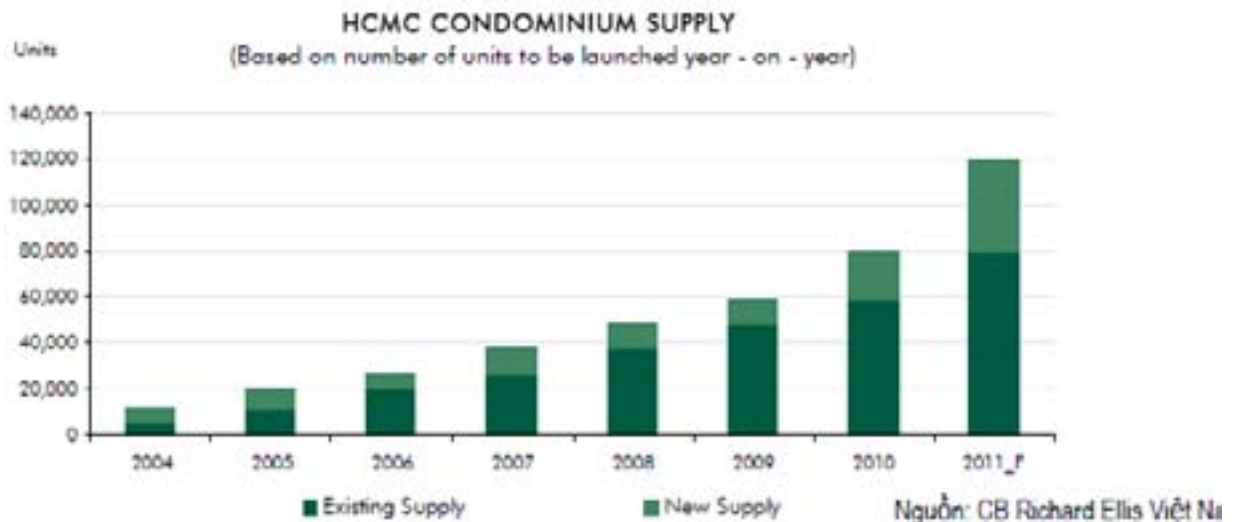


Phối cảnh dự án Cantavil Premeir

Dự án Trung Đông Plaza nằm tại phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, có quy mô khoảng 120 căn hộ cũng đang được bán trên thị trường với giá trung bình 13,8 triệu đồng/m², diện tích mỗi căn hộ từ 57 - 110 m². Công trình dự kiến hoàn thành vào quý 4 năm 2011, do CTCP Tư vấn đầu tư và phát triển Trung Đông làm chủ đầu tư, Sàn giao dịch bất động sản Sacomreal-S là đơn vị phân phối.

Vừa qua Doanh nghiệp tư nhân Thanh Tùng - chủ đầu tư dự án Happy Plaza đã chính thức chào bán đợt 2 gồm 100 căn hộ dự án Happy Plaza với giá từ 12,9 triệu đồng/m². Công ty Đại Thành đã công bố chào bán gần 400 căn hộ thuộc Dự án Đại Thành (quận Tân Phú). Với mức giá chào bán 13,1 triệu đồng/m²...

Tuy nhiên, thị trường căn hộ tại Tp.HCM đang trong giai đoạn khó khăn, đặc biệt là phân khúc căn hộ cao cấp. Với lượng tồn đọng căn hộ trên thị trường thứ cấp lớn, và đa số các dự án căn hộ này đều đang trong giai đoạn xây dựng phần thô, hoặc sắp hoàn thiện bàn giao nhà. Chính vì thế, những đợt chào bán các dự án mới ra thị trường trong thời điểm hiện nay phải chịu một áp lực cạnh tranh khốc liệt từ lượng căn hộ dư thừa này.



Trong một báo cáo mới nhất về những dự báo thị trường nhà ở thứ cấp năm 2011 của Công ty CBRE Việt Nam, riêng TP.HCM sẽ có khoảng 40.000 căn hộ được chào bán trong năm nay, gấp hai lần so với lượng căn hộ chào bán trong năm 2010. Trong khi đó nguồn cung hiện tại khoảng 80.000 căn.

Qua đó, có thể thấy được rằng, nguồn căn hộ đang tăng lên một cách chóng mặt, lượng cung mới ra thị trường lớn hơn so với cầu thực tế của người dân như tại Tp.HCM, và tại Hà Nội chiều hướng này cũng đang có dấu hiệu dư cung khi có quá nhiều dự án đang trong giai đoạn bán hàng.

Thị trường căn hộ cao cấp vẫn ảm đạm

Phân khúc căn hộ cao cấp tại Hà Nội và TP HCM nhiều khả năng sẽ bị giảm giá do nguồn cung hiện tại đang vượt cầu. Nguồn cung từ giới đầu cơ xả hàng cũng sẽ rất lớn. Ngoài ra, có thể có một số chủ đầu tư do hàng tồn đọng nhiều, việc sắp xếp vốn gặp khó khăn trước sức ép của các khoản đáo hạn của các khoản vay trước đó... sẽ buộc phải hạ giá để tạo dòng tiền. Trong khi đó sức cầu đối với thị trường này bị giảm sút lớn do giới đầu cơ rút khỏi thị trường. Khách hàng mua cho nhu cầu thực đối với phân khúc này cũng hạn chế.

Theo một thống kê chưa đầy đủ nguồn cung căn hộ mới khoảng 25.000 căn, ngoài ra số hàng được giới đầu cơ nắm giữ trong thời gian vừa qua sẽ là nguồn cung bổ sung lớn cho thị trường. Với một thị trường mà đầu cơ chiếm tới khoảng 60-70% thì nguồn cung cũ này hoặc thậm chí còn lớn hơn nguồn cung mới.

Thị trường bất động sản rơi vào trầm lắng trong thời gian dài, nhiều chủ đầu tư đã mệt mỏi do bán hàng chậm, gánh nặng lãi suất lớn. Trong điều kiện cả chủ đầu tư và khách hàng đều khó tiếp cận được nguồn vốn vay hoặc nếu có thể vay thì lãi suất cũng quá cao khiến cả doanh nghiệp và khách hàng đều khó mà chịu nổi.

Người mua thận trọng

Sự bùng nổ về nguồn cung sẽ khiến người mua thận trọng hơn và không vội trong quá trình ra quyết định mua bán. Vì ngày càng có nhiều dự án chào hàng từ cao cấp đến trung cấp, nên người mua có nhiều lựa chọn mua căn hộ.

Những người mua có thu nhập trung bình đang nhắm tới những căn hộ có giá từ 1.5 tỷ đồng trở xuống với mục đích để ở. Và với mức giá đó muốn mua được căn hộ thì những người có thu nhập dưới 20 triệu đồng/tháng, đa số chọn tỷ lệ vay dưới 20% giá trị ngôi nhà (chiếm 55%). Đối với những người có thu nhập khoảng từ 20 triệu đồng/tháng trở lên, chủ yếu chọn tỷ lệ vay từ 30 – 50% giá trị ngôi nhà.

Giới đầu cơ tỏ ra rất thận trọng với việc đầu tư căn hộ cao cấp do lượng cung tăng. Họ cũng rút ra được những bài học từ việc đầu tư những dự án căn hộ hiện tại khi giá giữa đợt bán hàng đầu tiên cho đến trước khi hoàn thiện không tăng bao nhiêu. Hơn nữa, đa phần các dự án căn hộ cao cấp định giá bằng đô la Mỹ nên người mua chịu rất nhiều thiệt thòi khi Việt Nam đồng giảm so với đồng đô la Mỹ trong thời gian gần đây. Chính vì thế, thị trường căn hộ cao cấp sẽ buộc phải chú ý nhiều hơn đến đối tượng khách hàng có nhu cầu mua để ở, mà đối tượng này thường kỹ tính hơn nên quá trình ra quyết định mua bán cũng lâu hơn.

Xu hướng thời gian tới

Tình hình kinh tế tháng 3 tiếp tục tăng trưởng ổn định với những kết quả bước đầu trong quản lý tiền tệ, tín dụng, lãi suất, quản lý ngoại tệ và vàng. Tuy nhiên, những bất ổn chính trị tại các nước

Trung Đông và Bắc Phi cùng với sức ép tăng giá cả hàng hóa từ thị trường thế giới và giá đầu vào các sản phẩm quan trọng như điện, than, xăng dầu... tăng, tạo áp lực tăng giá hàng hóa, gây khó khăn cho kiếm chế lạm phát. Giá xăng tăng thêm từ 2.110 – 3.550đ/ lít, điện tăng giá 15,28% so với năm 2010, làm cho chỉ số giá tiêu dùng tháng 3/2011 tăng 2,17% so với tháng trước, tăng 6,12% so với tháng 12/2010, tăng 13,89% so với cùng kỳ năm trước, trong đó nhà ở và xây dựng tăng 3,67% là một trong những nhóm có chỉ số tăng giá cao.

Sự quá tải của khu vực nội đô đã làm giảm chất lượng sống như ô nhiễm, khan hiếm thực phẩm sạch, ách tắc giao thông, không gian riêng bị thu hẹp... Và chính điều đó đã khiến nhu cầu tìm kiếm nơi ở ven đô là có thực. Vấn đề này đang được một số chủ đầu tư bất động sản hướng tới.

Với khoản tiền khoảng một vài tỷ đồng, nhiều người hiện nay đã có thể sở hữu được một căn biệt thự ưng ý được hoàn thiện trên khuôn viên rộng 400-500 m2 với sân vườn, cây xanh, cảnh quan..., có điều là nó nằm ở vị trí xa khu vực nội đô khoảng vài chục cây số.

Sống ở ven đô và làm việc trong nội thành là sống theo phong cách Mỹ. Đây thực sự là sự biến đổi về chất, sống ở trong các ngôi nhà rộng rãi với sân vườn hay những khu trang trại ở ngoại thành và làm việc trong nội thành, hằng ngày họ lái xe đi làm và tối trở về với gia đình.

Hiện nay xu hướng này cũng đang bắt đầu phát triển hơn do có những thay đổi từ chính sách và quy hoạch của Hà Nội. Do tình trạng quá tải của thủ đô, chính phủ đã có kế hoạch di chuyển các đơn vị hành chính sự nghiệp mà bước đầu là việc di chuyển các trường đại học ra bên ngoài. Bên cạnh đó, chính phủ đang tiến hành đầu tư rất lớn về cơ sở hạ tầng tại các khu vực nối với trung tâm thành phố. Trong đó phía Tây là đường cao tốc Hòa Lạc – Phú Thọ, đại lộ Thăng Long, Đường Hồ Chí Minh..., phía Nam là Cầu Vĩnh Tuy, Thanh Trì... Các phương tiện giao thông công cộng cũng ngày càng thuận tiện hơn. Chính những nhân tố này cũng đã trở thành tiền đề cho các nhà đầu tư mở rộng xu hướng đầu tư ra bên ngoài với các công trình dân cư, đô thị dọc đường Láng Hòa Lạc (khu đô thị công nghệ cao Hòa Lạc, khu đô thị mới Bắc An Khánh, Nam An Khánh...), các công trình tại khu vực Láng Hòa Lạc – Ba Vi... Theo chủ đầu tư, với khoảng cách này, sẽ mất từ 30-45 phút lái xe từ ngoại thành vào nội thành. Đây là khoảng thời gian không quá lớn nên có thể phù hợp với những gia đình làm việc ở khu vực phía Tây của thành phố.

Tp.HCM đang có chính sách giãn dân, khuyến khích mua căn hộ tại ngoại thành. Hiện những dự án nằm tại khu vực Tây Nam Sài Gòn, kế cận cửa ngõ từ miền Tây vào thành phố và kết nối với đại lộ Đông Tây đang thu hút khách hàng. Nhiều dự án căn hộ tập trung về ngoại thành do quỹ đất tại quận, huyện vùng ven như: Bình Chánh, Thủ Đức, Bình Tân... còn rất lớn và rẻ, đủ khả năng tạo ra dự án căn hộ có chất lượng cao nhưng giá thành hạ phù hợp nhu cầu nhiều khách hàng. Từ các khu chung cư xây tại địa điểm trên ra Đại lộ Đông-Tây (huyện Bình Chánh) rất gần, về trung tâm thành phố chỉ 15-20 phút, sau này sẽ kết nối đường cao tốc Tp.HCM – Long Thành – Dầu Dây, sân bay quốc tế Long Thành sau này. Xu hướng mua căn hộ ngoại thành cũng đang được chú ý rất nhiều cả người mua lẫn doanh nghiệp bất động sản trong thời gian gần đây, và nó sẽ phát triển mạnh trong tương lai.

Tóm lại, xu hướng đầu tư căn hộ ra vùng ven đô, và vùng ngoại thành ngày càng tăng cao, do giá tại đây thấp hơn rất nhiều so với khu vực nội đô, trung tâm thành phố. Điều này phù hợp với chính sách quy hoạch, chính sách giãn dân trong khu vực trung tâm, và điều quan trọng là có mức giá phù hợp với nhu cầu mua nhà ở của người dân.

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.