

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM QUÝ I NĂM 2011

Tình hình kinh tế Việt Nam

Theo báo cáo Tổng cục Thống kê, tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I là 5,43% so với quý I năm trước, tốc độ tăng trưởng GDP không cao nhưng vẫn khá trong bối cảnh chính sách kinh tế lấy ổn định vĩ mô làm chính và tăng trưởng không còn là chỉ tiêu hàng đầu.

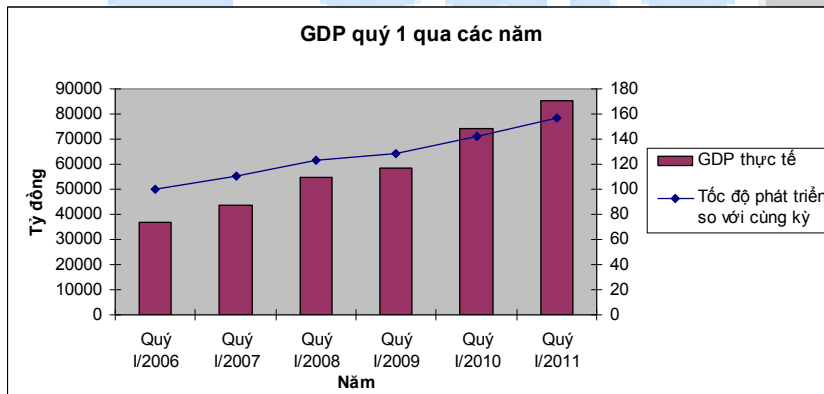
Tổng mức bán lẻ đạt khoảng 452 ngàn tỉ đồng, tăng 22,6% (tăng 8,7% nếu trừ tăng giá) so với quý I năm trước. Xuất khẩu đạt 19.245 triệu USD tăng 33,7% so với quý I năm trước. Nhập khẩu đạt 22.274 triệu USD tăng 23,8% so với quý I năm trước. Mặc dù nhập khẩu và xuất khẩu đều tăng nhưng nhập siêu ở mức 3.029 triệu USD, mất cân đối cán cân thương mại.

Nhức nhối nhất vẫn là lạm phát ở mức khá cao. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 3 là 2,17% so với tháng trước làm cho CPI của 3 tháng đầu năm đã lên đến 6,12% so với tháng 12/2010. CPI quý I so với cùng kỳ năm trước đã tăng 12,79%. Nếu muốn đạt chỉ tiêu do Quốc hội đề ra là CPI cả năm không quá 7% thì mức tăng CPI của cả 3 quý còn lại chỉ còn 0,82%.

Với việc tăng giá xăng dầu từ 10,3% đến 15,3% đêm 29/3, thì chắc chắn hết tháng 4 thì CPI so với tháng 12/2010 sẽ vượt mức 7%. Cố giữ cho CPI năm nay không quá 2 con số cũng là một mục tiêu khó đạt. Như thế cuộc chiến chống lạm phát còn cam go và đòi hỏi những nỗ lực vượt bậc trong điều hành chính sách của Chính phủ.

Tình hình kinh tế Tp.HCM

Theo Cục Thống kê thành phố thì tổng sản phẩm thực tế trong quý I/2011 trên địa bàn đạt 85.504 tỷ đồng, tăng 10,3% so với quý I/2010. Trong đó, khu vực dịch vụ giữ vai trò là khu vực đóng góp lớn nhất với 5,82 điểm phần trăm, khu vực công nghiệp và xây dựng đóng góp 4,43 điểm phần trăm, khu vực nông lâm thủy chỉ đóng góp 0,04 điểm phần trăm trong mức tăng trưởng chung.

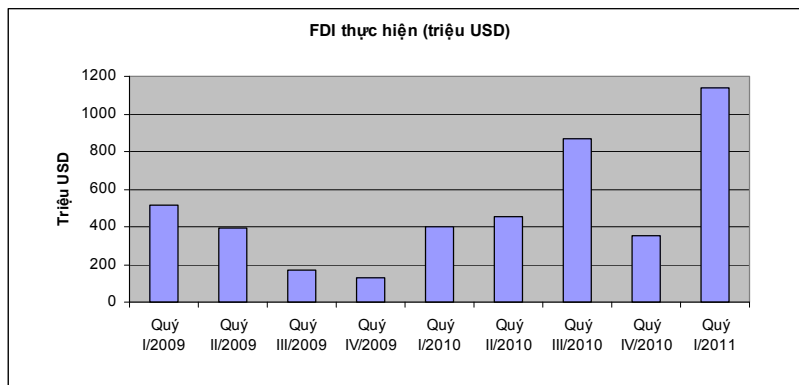


Nguồn: Cục Thống kê Tp.HCM

Chỉ số giá tiêu dùng quý I/2011 của thành phố tăng 4,89% so với tháng 12/010, chủ yếu do các mặt hàng ăn uống và giao thông. Chỉ số giá bình quân 3 tháng đầu năm 2011 tăng 9,75% so với cùng kỳ năm 2010. Giá vàng tháng 3/2011 tăng 5,22% so với tháng 2/2011 và tăng 40,9% so với tháng 3/2010. Mức tăng của chỉ số giá USD với các thời kỳ tương ứng là 3,07% và 12,53%. Dự kiến, trong thời gian tới biến động của giá điện, xăng dầu và tỷ giá USD/VND sẽ tiếp tục tạo nhiều áp lực lên giá cả hàng hóa.

Lãi suất huy động và cho vay trong quý I/2011 ít biến động hơn so với quý IV/2010. Lãi suất huy động VND bình quân ở mức 13,04%/năm, lãi suất cho vay VND bình quân ở mức 16,23%/năm. Lãi suất huy động bằng USD tương đối ổn định, lãi suất huy động USD bình quân là 4,2%/năm, lãi suất cho vay USD bình quân là 6,37%/năm.

Từ đầu năm đến 18/3 đã có 56 dự án có vốn đầu tư nước ngoài được cấp giấy chứng nhận đầu tư với vốn đăng ký đạt 1.108,3 triệu USD, vốn điều lệ 130 triệu USD (cùng kỳ năm 2010 là 378 triệu USD). Có 20 dự án điều chỉnh vốn đầu tư và vốn điều lệ, vốn đầu tư điều chỉnh tăng 32,8 triệu USD. Tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng vốn đến 18/3 đạt 1.141,1 triệu USD (cùng kỳ năm trước 400 triệu USD). Số dự án còn hiệu lực hoạt động đến ngày 18/3 là 3.876 dự án, vốn đầu tư 29.722,5 triệu USD, tăng 272 dự án và tăng 1.931,7 triệu USD vốn đầu tư đăng ký so với cùng kỳ năm 2010.



Nguồn: Cục thống kê Tp.HCM

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hoá quý I của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố (không tính dầu thô) ước đạt 9.962.6 triệu USD, tăng 2.201,7 triệu USD so với quý I/2010 (tăng 25,5%). Khu vực kinh tế trong nước ước đạt 7.138,2 triệu USD, tăng 26,7%; khu vực kinh tế có vốn nước ngoài 2.824,4 triệu USD, tăng 22,5%.

Cơ sở hạ tầng Tp.HCM

Hạ tầng cơ sở thành phố ngày càng được hoàn thiện hơn, trong năm nay sẽ khánh thành hầm Thủ Thiêm, ngoài ra còn có thêm công trình khác nhằm nâng cao cơ sở hạ tầng thành phố trong tương lai.

Hầm Thủ Thiêm

Theo Ban quản lý Đầu tư xây dựng công trình giao thông đô thị Tp.HCM, công tác chống thấm cho hầm Thủ Thiêm hoàn tất vào cuối tháng 3, xử lý lún hoàn thành vào tháng 8 và khánh thành công trình vào tháng 11/2011.

Cầu Mỹ Thủy

Dự án mở rộng đường Liên Tỉnh lộ 25B (Q.2, Tp.HCM) giai đoạn 2, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng quận 2 cho biết, bàn giao phần mặt bằng khu vực cầu Mỹ Thủy (phía cảng Cát Lái) trong tháng 3.

Chủ đầu tư là Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP (CII) sẽ triển khai xây cầu tạm cho xe đi và phá bỏ cầu Mỹ Thủy hiện tại để xây mới.

Tính đến nay, CII đã nhận được 7,87 ha trong tổng 12,2 ha mặt bằng. Riêng phần mặt bằng nằm trong ranh dự án 174 ha Thạnh Mỹ Lợi, Công ty TNHH một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận chỉ mới bồi thường được gần 40%. Đường Liên Tỉnh lộ 25B sau khi được nâng cấp có chiều rộng từ 27m – 60m, tổng vốn đầu tư 624 tỉ đồng chưa kể chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

Cầu Thủ Thiêm 2

Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương của UBND Tp.HCM trong việc xin phép được chỉ định nhà đầu tư thực hiện dự án cầu Thủ Thiêm 2, đồng thời thống nhất kiến nghị Thủ tướng Chính phủ ủy quyền UBND Tp.HCM tổ chức triển khai phê duyệt dự án theo quy định hiện hành.

Cầu mới xây dựng theo hình thức BT (đầu tư và chuyển giao) do Vinaconex làm chủ đầu tư, dự kiến, có quy mô rộng 6 làn xe, dải phân cách ở giữa rộng 2m trồng hoa và có lề bộ hành ở 2 bên cầu, chiều dài cầu và đường khoảng 1,2km (trong đó chiều dài phần cầu 800m), vốn đầu tư khoảng 1.600 tỷ đồng.

Vị trí xây dựng cầu Thủ Thiêm 2 được xác định nằm trên trục đường Tôn Đức Thắng qua Nhà máy Ba Son - sông Sài Gòn - nối với trục đường đang được quy hoạch ở khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Tổng quan tình hình bất động sản Tp.HCM

Nhìn chung thị trường bất động sản Tp.HCM trong quý I tương đối ảm đạm, ít giao dịch do chịu tác động từ nhiều phía cả bên trong lẫn bên ngoài thị trường.

Không chỉ riêng thị trường bất động sản Tp.HCM, mà cả thị trường bất động sản Việt Nam chịu ảnh hưởng rất nhiều từ các chính sách của nhà nước trong quý I/2011.

Với chính sách siết chặt tín dụng nhằm ổn định kinh tế chống lạm phát của nhà nước, không chỉ người mua mà cả doanh nghiệp bất động sản đều gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay. Người mua để ở thực sự không có cơ hội mua nhà, do lãi suất cao mà thu nhập của họ cũng tương đối thấp, không có khả năng chi trả tiền lãi vay hàng tháng. Còn người mua để đầu cơ cũng e dè, do lãi suất cao thì lợi nhuận họ thu về sẽ ít hơn, trong khi tình hình thị trường chỉ nóng sốt cục bộ việc bán lại cũng thực sự khó khăn.

Đối với nhà đầu tư cũng vậy, việc tiếp cận nguồn vốn để đầu tư bất động sản đã khó nay càng khó hơn khi các ngân hàng hạn chế cho vay bất động sản. Thị trường thì ế ẩm, người mua thì ít việc thu hồi vốn sẽ mất nhiều thời gian do đó việc chịu mức lãi suất cao trong thời gian dài là điều mà các doanh nghiệp bất động sản đang e ngại nếu được vay vốn tại ngân hàng.

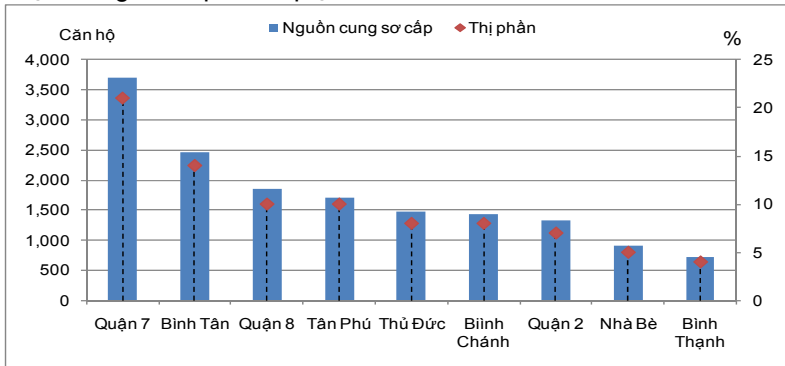
Thêm vào đó, các doanh nghiệp bất động sản còn phải đối mặt với tình hình tăng giá cao của vật liệu xây dựng. Giá vật liệu xây dựng tăng là do chịu tác động trực tiếp từ việc tăng tỷ giá USD/VND lên nguyên liệu đầu vào nhập khẩu trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng. Dẫn đến chi phí xây dựng sẽ tăng lên, thì lợi nhuận thu được sẽ ít hơn. Trong hoàn cảnh thị trường ảm đạm, nếu tăng giá bán sẽ không bán được hàng nên nhiều doanh nghiệp phải chậm tiến độ thi công nhằm mong chờ giá vật liệu xây dựng sẽ giảm trong thời gian tới.

Ngoài ra, vấn đề sở hữu chung cư có thời hạn làm cho thị trường bất động sản trầm lắng. Chuyện động đất xảy ra tại Hà Nội càng làm cho thị trường thêm khó khăn. Mặc dù giá có giảm nhưng do người mua nhà chưa hết e ngại về vấn đề sở hữu thì lại sợ mức độ an toàn của các tòa nhà cao tầng, nên tình hình không mấy khả quan.

Thị trường căn hộ bán

Thị trường căn hộ Tp.HCM đang có sự gia tăng rất lớn về nguồn cung căn hộ, trong quý I có thêm 14 dự án mới cung cấp khoảng 5.000 căn hộ, tăng 25% so với quý trước. Tổng nguồn cung sơ cấp đạt 18.500 căn hộ, tăng 9% so với quý trước và gấp đôi thị trường cách đây 1 năm.

Thị trường sơ cấp theo quận, Q1/2011



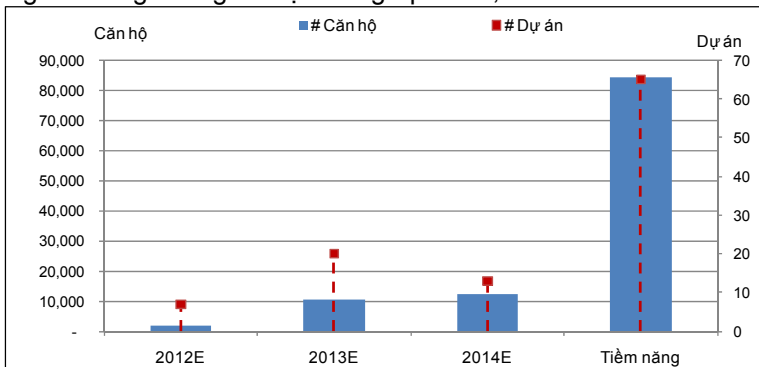
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Trước tình hình thị trường căn hộ đang đóng băng, giao dịch ảm đạm, theo thống kê của Savills lượng căn hộ bán trong quý I/2011 đạt khoảng 3500 căn tăng hơn quý trước 16%, trong đó quận 7 đứng đầu về số lượng căn hộ sơ cấp chào bán trong quý này. Bên cạnh đó, thị trường thứ cấp cung cấp khoảng 57.500 căn hộ, tăng 8% so với quý trước.

Tuy vậy, sự gia tăng đáng kể của lượng căn hộ bán cũng không phản ánh đầy đủ tình hình thực sự của thị trường. Một số lượng lớn căn hộ bán được phân phối theo hình thức bán sỉ cho các tổ chức, thay vì bán cho các nhà đầu tư cá nhân hay người tiêu dùng cuối cùng. Giá bán sỉ thấp hơn giá thông thường từ 10 đến 20% và chủ yếu xảy ra ở phân khúc hạng trung cấp.

Trong tình hình nguồn cung dư thừa, giá cả có giảm nhưng vẫn còn cao, giá chào bán của phân khúc căn hộ cao cấp giảm so với quý trước, phân khúc bình dân có mức giá hợp lý hơn do nhắm tới những người mua có nhu cầu thực sự. Nguồn cung căn hộ cao cấp đang dư thừa đáng kể, và tương lai giá có thể giảm hơn nữa. Trái ngược lại, các căn hộ có mức giá từ 700 triệu đồng đến 1,5 tỷ đồng được người mua đón nhận nhiều trong thời gian gần đây. Nguồn cung phân khúc trung bình còn thấp nhưng nhu cầu thì rất lớn, trong tương lai phân khúc này sẽ phát triển mạnh cả về nguồn cung lẫn nguồn cầu.

Nguồn cung tương lai thị trường Tp.HCM, 2012- 2014 trở đi



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Trong hai quý tới, sẽ có khoảng 23 dự án với hơn 14.500 căn hộ được chào bán. Cùng với 15.000 căn hộ còn tồn đọng từ các dự án hiện tại, nguồn cung của thị trường căn hộ sẽ vô cùng dồi dào, khiến cho thị

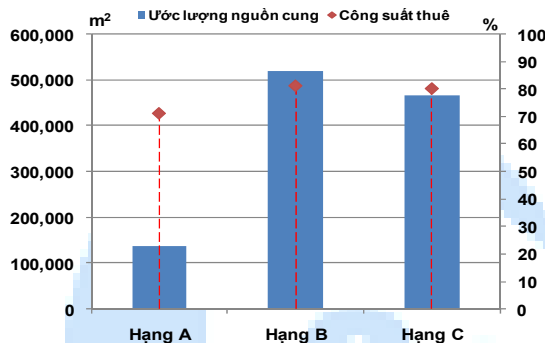
trường trở nên cạnh tranh hơn bao giờ hết. Vì vậy, các chủ đầu tư phải có chiến lược phù hợp để thích nghi với sự thay đổi nhanh chóng của thị trường. Một trong các chiến lược nhằm tiêu thụ hết lượng căn hộ là phải có mức giá phù hợp, mà đối tượng nhắm tới chủ yếu là người mua để ở thực sự. Do đó, thời gian tới có thể là thời điểm thích hợp để mua căn hộ.

Thị trường văn phòng cho thuê

Nguồn cung tăng mạnh, giá cho thuê giảm đang khiến thị trường văn phòng cho thuê tại Tp.HCM tiếp tục rơi vào tình trạng ảm đạm.

Thị trường văn phòng đón nhận 6 tòa nhà văn phòng mới, cung cấp khoảng 70.000m² nâng tổng nguồn cung tăng 7% so với Q4/2010, đạt 1.100.000m². Văn phòng hạng B tiếp tục dẫn đầu nguồn cung với 46% thị phần, tăng 5% so với quý trước.

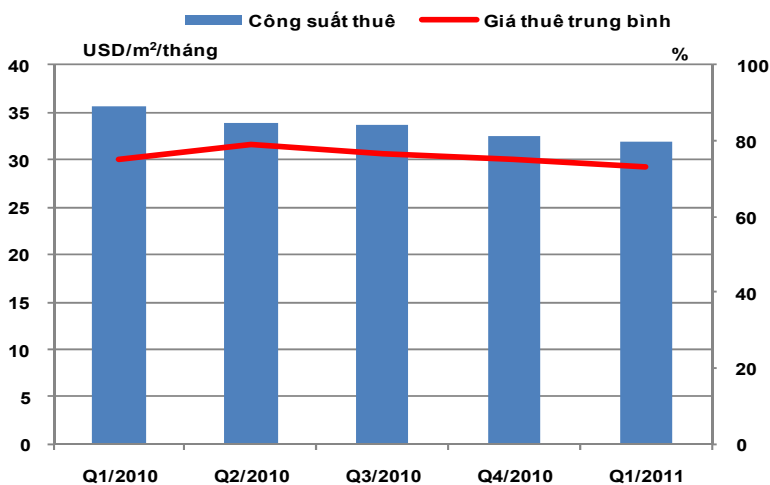
Tình hình thị trường văn phòng phân theo hạng, Q1/2011



Nguồn: Tư vấn và Nghiên cứu Savills

Do nguồn cung tăng đáng kể nên giá thuê trung bình tiếp tục giảm 3% so với quý trước, đạt khoảng 29 USD/m², và làm cho công suất thuê chỉ đạt mức 80%. Hầu hết các chủ tòa nhà văn phòng đều giảm giá thuê khi nguồn cung tiếp tục tăng nhằm giữ chân khách thuê hiện tại và thu hút khách thuê mới để lấp đầy những diện tích còn trống.

Tình hình thị trường (tất cả các hạng), Q1/2010 – Q1/2011



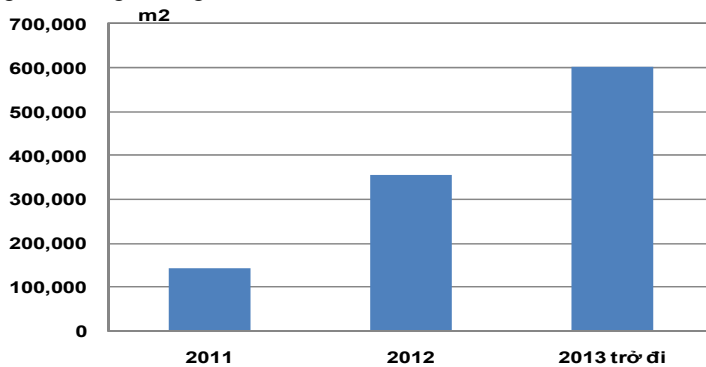
Nguồn: Tư vấn và Nghiên cứu Savills

Lượng tiêu thụ văn phòng hạng B tăng 45% so với quý trước cho thấy nhu cầu cao của khách thuê đối với loại văn phòng này, do có mức giá cạnh tranh với địa điểm, dịch vụ và cơ sở vật chất tốt. Hiện nay, thị trường văn phòng cho thuê ở Tp.HCM đã xuất hiện xu hướng nhiều khách thuê đã chuyển từ hạng A xuống hạng B và từ hạng B sang hạng C.

Khu trung tâm vẫn thu hút nhiều khách thuê nhất với tổng lượng tiêu thụ tại Quận 1 tăng 33% và tại Quận 3 tăng 21% so với quý trước. Do đầu tư nước ngoài ngày càng tăng, nên số lượng công ty nước ngoài vào Việt Nam cũng tăng theo, nhu cầu thuê văn phòng của các công ty này chủ yếu là khu vực trung tâm.

Nhu cầu thuê văn phòng của các ngân hàng trong nước đang có xu hướng gia tăng khi các ngân hàng mở chi nhánh ngày càng nhiều trong các tòa nhà văn phòng. Ngoài ra, vốn FDI đăng ký mới và bổ sung của Tp.HCM trong Q1/2011 tăng 262% so với cùng kỳ năm ngoái, do đó dự báo nhu cầu văn phòng sẽ gia tăng. Nhu cầu văn phòng trong quý 1/2011 gia tăng chủ yếu là từ sự mở rộng của các doanh nghiệp đang hoạt động.

Nguồn cung tương lai, 2011 đến 2013 trở đi



Nguồn: Tư vấn và Nghiên cứu Savills

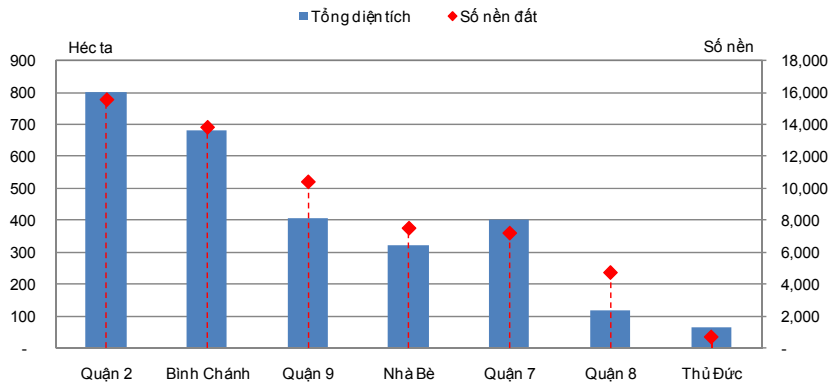
Từ 2012 trở đi, dự kiến sẽ có khoảng 960.000 m2 diện tích văn phòng được đưa vào thị trường, điều này sẽ gây áp lực làm giá thuê tiếp tục giảm. Do đó, chủ cao ốc muốn lấp đầy tòa nhà phải kiên nhẫn, tiêu tốn nhiều thời gian hơn đồng thời phải có cách tiếp cận khách thuê một cách linh hoạt.

Tổng nguồn cung trong năm 2011 dự kiến đạt 140.000 m2, giảm 28% so với cùng kỳ năm ngoái. Các tòa nhà văn phòng tương lai tập trung chủ yếu tại Quận 1 và Quận 7. Quận 4 và Quận Tân Bình dự kiến sẽ thu hút nhiều khách thuê trong tương lai vì hai quận này nằm gần khu vực trung tâm với hệ thống giao thông tốt và có mức giá thuê hợp lý. Bên cạnh đó, chất lượng dịch vụ tốt cũng là yếu tố quan trọng thu hút khách thuê.

Thị trường đất nền

Phân khúc đất nền được ghi nhận với khoảng 60.000 nền từ 164 dự án trong phạm vi 7 quận chính yếu, bao gồm quận 2, 7, 8, 9, Nhà Bè, Bình Chánh và Thủ Đức. Với lợi thế về hệ thống hạ tầng giao thông phát triển, kết nối trực tiếp với trung tâm của thành phố theo các hướng Đông, Nam và Tây, thị trường đất nền tại các khu vực này phát triển mạnh và sôi động hơn so với những quận khác.

Thị trường đất nền thứ cấp, quý I/2011



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn của Savills

Mặc dù thị trường bất động sản chịu những ảnh hưởng nhất định từ mức lạm phát cao và chính sách thắt chặt tiền tệ. Giá trung bình của phân khúc đất nền tăng từ 2% đến 10% tại các quận 2, 8, 9, Thủ Đức và Nhà Bè nhưng lại giảm từ 7% đến 10% so với quý trước tại các quận 7 và Bình Chánh.

Tình hình kinh tế vĩ mô đang tác động rất lớn đến thị trường nhà đất, làm thay đổi quan niệm đầu tư, chuộng đất hơn nhà. Thị trường căn hộ không có niềm tin vào khả năng sinh lời trong thời điểm này vì lãi suất cao. Giá căn hộ đang có chiều hướng giảm do chủ đầu tư đang muốn thu hồi vốn nhanh để giảm áp lực lãi suất thì đất nền là lựa chọn tốt nhất, nên ít có khả năng giảm giá trong tương lai.

Ngoài ra, những quy định của chính phủ nhằm mục đích hạn chế giao dịch vàng tự do và giảm tính thanh khoản của hàng hóa này, có xu hướng đẩy các nhà đầu tư sang một kênh đầu tư khác, chẳng hạn như chứng khoán và bất động sản. Trong khi thị trường chứng khoán vẫn đang trải qua giai đoạn khó khăn, thì bất động sản được xem như là một phương thức hấp dẫn để đầu tư và tránh các ảnh hưởng lạm phát, trong đó phân khúc được nhiều người quan tâm nhất vẫn là đất nền.

Do đó, trong tương lai phân khúc đất nền là lựa chọn của nhiều nhà đầu tư. Nguồn cung trong tương lai chủ yếu tập trung tại các quận ngoại thành vì có quỹ đất lớn như là quận Thủ Đức, Củ Chi, Hóc Môn, và những khu vực liền kề trung tâm thành phố như quận 9, Bình Tân và Gò Vấp.

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.

