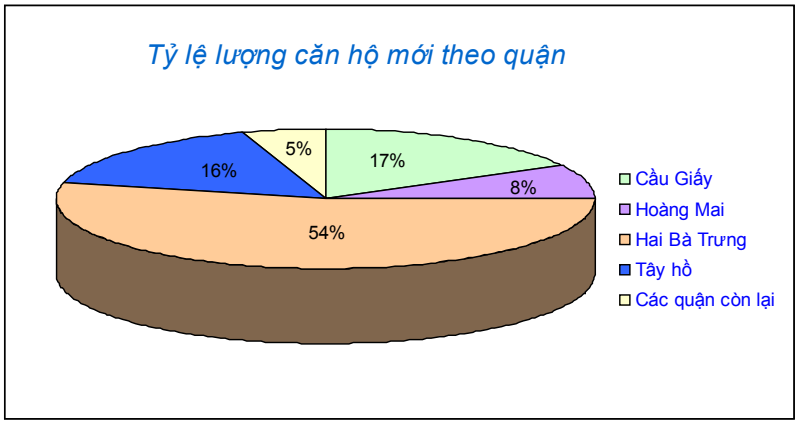
Báo cáo thị trường căn hộ tháng 7

Với diễn biến nền kinh tế hiện nay, Chính phủ tiếp tục kiểm soát tín dụng đối với bất động sản (BĐS), người mua và người bán khó có khả năng thanh toán. Vì thế, thị trường bất động sản rơi vào tình trạng trầm lắng, thị trường căn hộ cả hai miền Nam Bắc đều ế ẩm.

Hà Nội: Cung tăng, giá giảm nhẹ.

Nguồn: CBRE

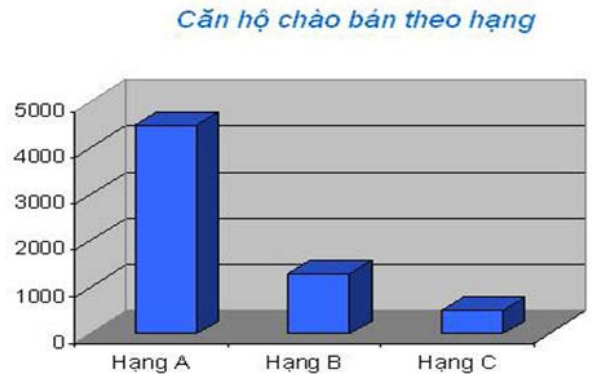
Nguồn cung căn hộ dồi dào khoảng hơn 7000 căn hộ được tung ra thị trường trong những tháng qua, đặc biệt ở hạng trung cấp khoảng hơn 5000 căn như: Bright City, Sky Garden, Sunlight Tower …và hơn 1000 căn hộ cao cấp từ các dự án: Starcity Center, Times City, Golden Land, Hòa Bình Green City, Mic Tower, Daewoo Cleve,… Tập trung chủ yếu ở trung tâm thành phố, trong đó quận Hai Bà Trưng chiếm khoảng 54% lượng cung. Nổi bật là dự án Times City của tập đoàn Vincom với 8.000 căn hộ cao cấp, chiếm khoảng 1/3 nguồn cung, dự kiến năm 2014 sẽ đi vào hoạt động.



Nguồn: Data CafeLand

Với tỷ trọng 17% căn hộ mới, quận Cầu Giấy đón nhận khoảng 1.098 căn hộ được chào bán chủ yếu từ hai dự án chung cư cao cấp The Mandarin Garden thuộc khu đô thị Nam Trần Duy Hưng và Eurowindow Multicomplex.

Bản quyền thuộc CafeLand 2011. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.



Nguồn: Data CafeLand

Căn hộ hạng A được chào bán chiếm tỷ lệ lớn khoảng 73% gần 4600 căn hộ, hạng B khoảng hơn 1200 căn hộ chiếm khoảng 19%, hạng C chiếm gần 8% với khoảng 500 căn hộ.

Vừa qua, Công ty cổ phần Bất động sản Tài chính Dầu khí Việt Nam vừa mở bán 24 căn hộ tại tầng 7, tầng 8 và tầng 12 thuộc dự án Sunlight Tower với giá 20,4 triệu đồng/ m2.

Nhiều dự án căn hộ cao cấp được chào bán như: Times City có giá bán từ 1.400 USD – 1.800 USD/m2, The Mandarin Garden giá bán từ 1.300 – 1.500 USD/m2, ParkCity có mức giá chào bán khoảng 87 triệu đồng/m2, chung cư Thăng Long Number One có giá bán 39 triệu đồng/m2, Green Park Tower…

Giá chào bán bình quân ở hầu hết các phân khúc có dấu hiệu chững lại và giảm nhẹ. Điều này phù hợp với diễn biến hiện tại của nền kinh tế. Việc thắt chặt tín dụng theo Nghị quyết số 11/NQ – CP trong giai đoạn này đã khiến thị trường bất động sản trở nên khan hiếm về vốn, nhiều dự án bất động sản khát vốn đã buộc đem rao bán là một trong những nhân tố làm bất động sản giảm giá.

Căn hộ cao cấp có giá mềm hơn và các chính sách khuyến mãi được sử dụng mạnh mẽ hơn: Các căn hộ tại dự án Indochina Plaza khuyến mãi tới 10%, giá còn khoảng 2.300 - 2.500 USD/m2, dự án Mulberry Lane giá chỉ còn 1.800 USD/m2, căn hộ Eurowindow MultiComplex có bán từ 48 đến 52 triệu đồng/m2 cùng với chương trình hỗ trợ cho khách hàng vay 70% giá trị căn hộ và thanh toán trong vòng 25 năm.

Bản quyền thuộc CafeLand 2011. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Phối cảnh dự án Mulberry Lane

Mới đây, chủ đầu tư dự án Richland Southern công bố: Từ tháng 8 khách hàng được mua nhà trả chậm, chỉ đóng 50% nhận được ngay căn hộ cao cấp. Theo đó, khách hàng trả 50% còn lại trong vòng 2 năm, 3 năm hoặc 5 năm, thanh toán theo tháng hoặc theo quý và được thưởng khi thanh toán trước hạn.

Đến hết tháng 9 thị trường sẽ đón nhận khoảng 4.500 căn hộ được chào bán mới. Trong năm 2011, sẽ có khoảng 10.500 căn hộ mới ra mắt thị trường và tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây Hà Nội. Với tốc độ nguồn cung tăng mạnh sẽ gây áp lực trên thị trường, giá chào bán trong thời gian tới sẽ có xu hướng giảm.

Trong ngắn hạn, thị trường căn hộ sẽ vẫn nhạy cảm với những thay đổi kinh tế và bị chi phối chủ yếu bởi những người mua để đầu tư vì phần lớn những người mua tại Việt Nam là các nhà đầu tư chiếm khoảng 60 – 70%.

Tuy nhiên, trong thời gian gần đây nhu cầu thực cũng được chú ý nhiều hơn trước. Với hơn 50% dân số có độ tuổi dưới 30 sẽ hứa hẹn tiềm năng lớn cho thị trường căn hộ để bán trong dài hạn.

TP. Hồ Chí Minh: Giá tiếp tục giảm

Đến tháng 7, có khoảng 4.000 căn hộ được chào bán ra trên thị trường Tp.HCM. Vừa qua, Công ty Bất động sản Knight Frank Việt Nam vừa chính thức mở bán căn hộ thuộc dự án City Garden, cung cấp cho thị trường 449 căn hộ. Sàn giao dịch bất động sản Hoàng Anh Gia Lai mở bán 20 căn hộ thuộc dự án Hoàng Anh – New Saigon với giá từ 18,1 triệu đồng/m2, The EverRich II mở bán đợt mới với 50 căn hộ…

Ngày 8/7, Công ty TNHH MTV Công ích quận 8 khởi công chung cư An Sinh cung cấp cho thị trường 552 căn hộ. Ngày 10/7, Tập đoàn SSG vừa tổ chức lễ động thổ dự án SSG Tower tại khu chợ Văn Thánh, quận Bình Thạnh với tổng số căn hộ 78 căn.

Bản quyền thuộc CafeLand 2011. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Nguồn: Tư vấn và nghiên cứu Savills

Các dự án mới tập trung chủ yếu ở phía Tây và Tây Nam thành phố như: Quận 7, Bình Tân, quận 8, quận 2 và chiếm thị phần cao là phân khúc bình dân.

Trên địa bàn thành phố đang tồn đọng khoảng 110.000 căn hộ chung cư. Thêm vào đó, nguồn cung không ngừng tăng đã gây áp lực cho thị trường. Nhều doanh nghiệp BĐS đã tiếp tục giảm giá từ 10 -20%, đặc biệt là những dự án nhà ở phân khúc cao cấp khi nhu cầu mua thấp.

Có thể thấy, ở thời điểm trước, những dự án căn hộ cao cấp có mặt bằng giá chung khoảng 35,5 triệu đến 42 triệu đồng/m2 thì nay chỉ trên dưới 33 triệu đồng/m2 như: The Vista, Sài Gòn Pearl, Sunrie City, The Everich II…Nhiều nhà đầu tư thứ cấp thậm chí đồng ý bán lỗ để thu hồi vốn. Tại dự án The Mansion (Bình Chánh) có nhà đầu tư chấp nhận bán lỗ căn hộ 95m2 bao gồm cả thuế VAT với giá dưới 1 tỷ đồng.

Để thu hút khách hàng, chủ đầu tư đưa ra mức giá bán ưu đãi cùng với nhiều chương trình hỗ trợ, khuyến mãi như: Hỗ trợ lãi suất cho khách hàng từ 18 – 20%, tặng quà giá trị lớn, giảm chi phí quản lý, phương thức thanh toán linh hoạt …Điển hình dự án The EverRich II được mở bán vừa qua với phương thức thanh toán chia thành 48 đợt trong vòng 48 tháng: Đợt 1 trả trước 10%, từ đợt 2 đến đợt 47 chỉ thanh toán 1,3% tổng giá trị căn hộ, đợt 48 thanh toán 30% còn lại.

Chương trình chiết khấu theo nhóm mua của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, khi tham gia vào website, khách hàng mua căn hộ trong khu phức hợp La Casa sẽ được chiết khấu 2% theo hình thức nhóm mua.

Chính sách thặt chặt tín dụng làm giảm khả năng chi trả của người mua. Vì vậy, trong thời gian này những căn hộ giá rẻ chiếm phần lớn giao dịch trên thị trường. Căn hộ được thiết kế với diện tích nhỏ có 1 đến 2 phòng ngủ được khách hàng ưa chuộng. Hơn 50% căn hộ được bán với giá thấp hơn 15 triệu đồng/m2.

Trong thời gian tới, có khoảng 32 dự án căn hộ dự kiến sẽ tung ra thị trường với 25.500 căn hộ.

Bản quyền thuộc CafeLand 2011. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Nhà ở xã hội: Chờ phương án gỡ vốn

Hiện nay, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản Bộ Xây dựng đang trình Chính phủ 2 phương án giải quyết vốn cho các dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Phương án thứ nhất, các ngân hàng thương mại được ủy thác huy động nguồn vốn bổ sung kết hợp với nguồn vốn tự có của chủ đầu tư dự án, dự kiến tối thiểu bằng 15% tổng mức đầu tư dự án. Đồng thời, Chính phủ sẽ hỗ trợ bù lãi suất 4% đối với các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp trong thời gian 2 năm từ Quỹ dự trữ ngoại tệ của quốc gia với số tiền khoảng 717 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo các chuyên gia việc bù lãi suất 4% từ Quỹ dự trữ ngoại tệ của quốc gia rất khó khả thi.

Phương án thứ hai được coi là khả thi hơn. Nhà ở dành cho người có thu nhập thấp được vay vốn theo phương thức cấp phép tín dụng có hoàn trả với thời hạn cho vay và trả nợ tối đa 10 năm. Riêng đối với các dự án đầu tư xây dựng dành cho công nhân lao động tại các khu công nghiệp, sinh viên thuê được áp dụng thời gian vay tối đa 15 năm, thời hạn cho vay từng dự án được các ngân hàng thương mại và hội đồng quản lý quyết định.

Triển vọng thị trường

Với việc giảm giá, chiết khấu căn hộ, nhiều chuyên gia bất động sản nhận định đây là thời điểm tốt để mua vì giá nhà chung cư đang dần trở về giá trị thực. Tuy nhiên, thực tế cho thấy lượng cung ngày càng tăng nhiều với hàng loạt dự án lớn, nhỏ không ngừng bung hàng ra thị trường trong khi nhà đầu tư, khách hàng lại đang đứng ngoài quan sát, ít có giao dịch thành công dẫn đến thị trường căn hộ bán mất tính thanh khoản.

Theo các chuyên gia dự báo, từ nay cho đến cuối năm, những dự án nhà ở mới sẽ xảy ra tình trạng tạm thời trì hoãn chào bán do một số chủ đâu tư có tâm lý chờ thị trường lạc quan trở lại.
Do quá trình đô thị hóa, lượng người di chuyển từ nông thôn ra thành thị sinh sống ngày càng tăng. Điều này sẽ dẫn đến nhu cầu về nhà ở sẽ rất lớn torng những năm tới. Tuy nhiên, mức thu nhập của người dân còn thấp. Do đó, nhu cầu đối với phân khúc tầm trung có giá từ 1 -2 tỷ đồng chiếm tỷ lệ cao.

Để phấn đấu đạt mục tiêu nâng diện tích bình quân nhà ở đầu người 25m2/người vào năm 2020, bình quân mỗi năm phải xây dựng mới khoảng 100 triệu m2 sàn nhà ở. Vì vậy, các chuyên gia bất động sản nhận định hiện tượng “đóng băng” giao dịch nhà ở thương mại hiện nay chỉ là tạm thời hoặc ở những phân khúc nhất định.

5 Bản quyền thuộc CafeLand 2011. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

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 cáo 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.