

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 3

2011

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>Kinh tế thế giới.....</i>	2
Mỹ và châu Âu vẫn tiếp tục đối mặt với nguy cơ thất nghiệp, lạm phát và nợ công	
Tăng trưởng GDP thế giới sẽ giảm xuống 3% trong năm 2011	
SPDR Gold Trust bán 10 tấn vàng	
<i>Kinh tế Việt Nam.....</i>	3
Chỉ số giá tiêu dùng 9 tháng năm 2011 tăng 18,16% so với cùng kỳ	
Vốn đầu tư nước ngoài quý 3/2011 đạt 4236,8 triệu USD	
Nhập khẩu vàng lên tới 1,5 tỷ USD	
<i>Thị trường bất động sản thế giới.....</i>	4
Thị trường bất động sản Mỹ vẫn âm ảm	
Bất động sản khu vực châu Á - Thái Bình Dương hấp dẫn nhà đầu tư	
Nguy cơ vỡ bong bóng bất động sản London	
Bất động sản Trung Quốc nguy cơ vỡ “bong bóng”	
<i>Thị trường bất động sản Hà Nội.....</i>	5
<i>Thị trường bất động sản Tp.HCM.....</i>	10

Kinh tế thế giới

Mỹ và châu Âu vẫn tiếp tục đối mặt với nguy cơ thất nghiệp, lạm phát và nợ công

IMF hạ dự báo tăng trưởng của Mỹ và châu Âu. Theo đó Mỹ sẽ tăng trưởng 1,5 % trong năm 2011 và trong năm 2012 là 1,8%. Đối với khu vực đồng tiền chung Châu Âu thì IMF cho rằng sẽ tăng trưởng 1,6% năm 2011 và trong năm 2012 là 1,1%.

Hiện tại, Mỹ đang nằm trong số các nền kinh tế phát triển có mức nợ công lớn nhất thế giới vào khoảng 14.600 tỷ USD, tương đương hơn 99% GDP.

Ngày 9/9 tổng thống Mỹ Obama công bố kế hoạch 447 tỷ USD để tạo thêm việc làm. Đến ngày 24/09/2011, số lượng người thất nghiệp giảm 37 nghìn xuống còn 391 nghìn.

Chương trình “Operation Twist”

Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) công bố chương trình “Operation Twist” hay còn gọi là QE 2.5. Theo đó, FED mua 400 tỷ USD trái phiếu Bộ Tài chính Mỹ loại dài hạn và bán lượng trái phiếu ngắn hạn tương đương có thời hạn 3 năm trở xuống.

ADB hạ dự báo tăng trưởng kinh tế Châu Á

Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) hạ dự báo tăng trưởng kinh tế châu Á xuống 7,5% trong năm 2011 và 2012. Trong dự báo công bố vào tháng 4/2011, ADB cho rằng kinh tế châu Á có thể tăng trưởng 7,8% trong năm 2011 và 7,7% năm 2012.

ECB sẽ phối hợp với FED

ECB công bố sẽ phối hợp với Fed và một số Ngân hàng Trung ương khác trên thế giới để đưa ra 3 kênh thanh khoản USD nhằm đảm bảo cho các ngân hàng có đủ USD trong khoảng thời gian từ nay đến cuối năm 2011.

Ngoài ra, các chương trình cho vay thời hạn 7 ngày được bổ sung bởi các khoản vay thời hạn 3 tháng. Các khoản vay sẽ được cung cấp vào ngày 12/10, 09/11 và 07/12.

Trung Quốc sẽ không tăng lãi suất

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 8 của Trung quốc tăng 6,2% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát đã hạ nhiệt so với tháng 7 là 6,5%. Do đó có khả năng Trung quốc sẽ không tăng lãi suất sau 5 lần tăng trong năm qua.

Ngoài ra, Fitch cảnh báo hạ xếp hạng tín dụng của Trung Quốc trong thời gian từ 12 – 24 tháng do e ngại chất lượng tài sản của hệ thống ngân hàng.

Tăng trưởng GDP thế giới sẽ giảm xuống 3% trong năm 2011

Citigroup dự báo tăng trưởng GDP thế giới sẽ giảm xuống 3% trong năm 2011 và 2,9% trong năm 2012. Đây là lần thứ 2 Citigroup hạ dự báo.

SPDR Gold Trust bán 10 tấn vàng

SPDR Gold Trust , quỹ đầu tư vàng lớn nhất thế giới bán ra tiếp 10 tấn vàng. Đây là đợt bán vàng thứ 3 liên tiếp và lượng vàng quỹ này đã giảm trên 20 tấn sau 3 lần xả hàng.

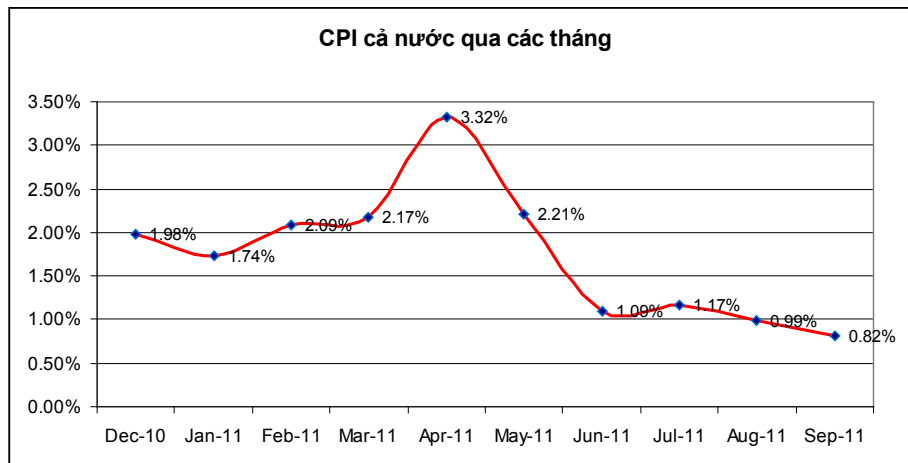
Kinh tế Việt Nam

GDP cả nước 9 tháng năm 2011 tăng 5,76%

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 9 tháng năm 2011 ước tính tăng 5,76% so với cùng kỳ năm 2010. Trong đó, khu vực công nghiệp xây dựng tăng 6,62%, khu vực dịch vụ tăng 6,24%.

Chỉ số giá tiêu dùng 9 tháng năm 2011 tăng 18,16% so với cùng kỳ

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 9/2011 tăng 0,82% so với tháng trước và tăng 22,42% so với cùng kỳ năm trước. Trung bình 9 tháng năm 2011, CPI tăng 18,16% so với cùng kỳ năm 2010.



Nguồn: Tổng Cục thống kê.

Chỉ số giá của các nhóm hàng hóa và dịch vụ khác tăng thấp ở mức dưới 1% hoặc giảm như: Giải trí và du lịch tăng 0,62%, nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,37%,...

Vốn đầu tư nước ngoài quý 3/2011 đạt 4236,8 triệu USD

Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài quý 3 đạt 4236,8 triệu USD, tăng 11,49% so với cùng kỳ năm 2010. Trong đó, vốn đăng ký 3838,6 triệu USD của 230 dự án được cấp phép mới. FDI thực hiện trong quý 3/2011 ước tính đạt 2900 triệu USD, giảm 14,7% so với cùng kỳ năm 2010.

Trong các ngành kinh tế thu hút vốn đầu tư nước ngoài, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo có số vốn đăng ký lớn nhất với 1578,6 triệu USD, ngành xây dựng đạt 214,5 triệu USD.

Trong số 35 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào Việt Nam sáu tháng đầu năm, Singapore là nhà đầu tư lớn nhất với 1236,2 triệu USD, chiếm 28,1% tổng vốn đăng ký cấp mới, kế đến là Đặc khu hành chính HongKong 533,8 triệu USD.

Thâm hụt thương mại 2 tỷ USD

Kim ngạch xuất khẩu quý 3 đạt 25 tỷ USD. Tính chung 9 tháng năm 2011 kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 70 tỷ USD, tăng 35,4% so với cùng kỳ năm trước, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 32 tỷ USD và khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 38 tỷ USD. Kim ngạch nhập khẩu quý 3 đạt 27 tỷ USD. Tính chung 9 tháng năm 2011, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 76,9 tỷ USD, tăng 26,9% so với cùng kỳ năm 2010, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 42,6 tỷ USD và khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 34,2 tỷ USD.

Như vậy, trong quý 3, thâm hụt thương mại của Việt Nam là 2 tỷ USD, giảm 42,9% so với quý trước và tổng thâm hụt thương mại 9 tháng đầu năm là 6,9 tỷ USD.

Bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

Tổng mức hàng hoá bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng chín tháng năm 2011 ước tính đạt 1392,9 nghìn tỷ đồng, tăng 22,8% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 3,9%.

Thu, chi Ngân sách Nhà nước được kiểm soát

Tổng thu ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/9/2011 ước tính đạt 467,1 nghìn tỷ đồng, bằng 78,5% dự toán năm. Trong đó thu nội địa 284,4 nghìn tỷ đồng, thu cân đối ngân sách từ hoạt động xuất nhập khẩu 107,3 nghìn tỷ đồng.

Tổng chi ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/9/2011 ước tính đạt 511,6 nghìn tỷ đồng, bằng 70,5% dự toán năm. Trong đó chi đầu tư phát triển 108,2 nghìn tỷ đồng, chi phát triển sự nghiệp kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, quản lý Nhà nước, Đảng, đoàn thể 334,7 nghìn tỷ đồng và viện trợ 68,7 nghìn tỷ đồng.

Khách Quốc tế đến Việt Nam tăng 6,34%

Trong quý 3, tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam ước tính 1.298,852 nghìn lượt, tăng 6,34% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch nghỉ dưỡng đạt 794,999 nghìn lượt, tăng 5,7%; đến vì công việc 216,660 nghìn lượt, giảm 18,16%.

Tài chính ngân hàng

Tỷ giá: Đầu quý 3, tỷ giá niêm yết ở các Ngân hàng Thương mại 20.540 đồng/USD. Tuy nhiên, với những biến động kinh tế vĩ mô, đến cuối quý 3 tỷ giá niêm yết tăng lên 20.830 đồng/USD.

Ngoại tệ: Ngày 26/8 Ngân hàng Nhà nước ban hành quyết định số 1925/QĐ – NHNN điều chỉnh tăng dự trữ bắt buộc ngoại tệ thêm 1% đối với các tổ chức tín dụng. Hiệu lực thi hành kể từ kỳ duy trì dự trữ bắt buộc tháng 9/2011

Tín dụng: Ngân hàng Nhà Nước hủy bỏ tỷ lệ cấp tín dụng từ nguồn vốn huy động đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tìm nguồn vốn vay dễ dàng hơn.

Lãi suất: Chỉ thị số 02/CT-NHNN quy định các tổ chức tín dụng giữ trần lãi suất huy động ở mức 14% với tiền đồng và 2% đối với đô la Mỹ. Bên cạnh đó, các Ngân hàng thương mại điều chỉnh lãi suất giảm sau khi thông điệp hạ lãi suất cho vay xuống còn 17% - 19% của Ngân hàng Nhà nước.

Hoạt động thị trường mở: Trong tuần đầu tiên của tháng 9, Ngân hàng Nhà nước đã bơm tổng cộng 21.000 tỷ đồng thông qua thị trường mở với lãi suất 14% với kỳ hạn 7 ngày.

Thị trường vàng

Giá vàng giảm hơn 2 triệu đồng/lượng: Liên tục lập kỷ lục, chốt phiên cuối tháng 9, giá vàng SJC ở mức 44 triệu đồng/lượng, giảm 2 triệu đồng so với đầu tháng.

Phát hành trái phiếu để huy động vàng trong dân: Theo TS. Phí Đăng Minh, nguyên Phó vụ trưởng Vụ Quản lý ngoại hối, trong đề án huy động và sử dụng vàng dự trữ trong dân, cần lựa chọn các giải pháp hợp lý, nhằm hạn chế rủi ro phát sinh.

Nhập khẩu vàng lên tới 1,5 tỷ USD: Theo báo cáo của Bộ Công Thương, trong tháng 9 nhập khẩu vàng đạt 600 triệu USD nâng tổng kim ngạch nhập khẩu trong 9 tháng đầu năm lên 1,5 tỷ USD, gấp bốn lần so với cùng kỳ năm ngoái.

Thị trường bất động sản thế giới

Thị trường bất động sản Mỹ vẫn ảm đạm: Doanh số bán nhà xây mới trong tháng 8/2011 giảm 3,3% với số lượng đạt khoảng 295.000 căn. Giá bán trung bình giảm 8,7% ở mức 168 ngàn USD/căn. Đây là những dấu hiệu cho thấy thị trường bất động sản Mỹ đang rất ảm đạm bởi tác động của cuộc khủng hoảng nợ Châu Âu.

Bất động sản khu vực châu Á - Thái Bình Dương hấp dẫn nhà đầu tư: Bất động sản khu vực châu Á Thái Bình Dương đang mang lại cơ hội tốt cho nhà đầu tư, có thể đảm bảo dòng tiền mặt dưới dạng tiền cho thuê, có khả năng bù đắp lại mức lạm phát. Theo bà Megan Walters - Phụ trách nghiên cứu Thị trường vốn tại Jones Lang LaSalle châu Á - Thái Bình Dương: “Năm 2011 thị trường đầu tư bất động sản thương mại trực tiếp dự kiến trị giá khoảng 100 tỷ USD. Doanh thu của văn phòng hạng sang từ 3,6% ở Tokyo đến 6,1% ở Thượng Hải và 6,9% ở Sydney”.

Nguy cơ vỡ bong bóng bất động sản London: Theo Công ty bất động sản PPR Estates trong biết trong vòng hai tháng qua, tình trạng bán nhà dưới giá đã tăng vọt ở London. Thất nghiệp gia tăng, kinh doanh ế ẩm và khách mua nhà sụt giảm là những nguyên nhân chính khiến nhiều người phải đăng ký bán vội, chấp nhận dưới giá thị trường. Theo hãng tư vấn thị trường bất động sản Halifax, giá nhà ở Anh trong tháng 8/2011 giảm 1,2% so với tháng 7 và giảm 2,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, mức giá này chưa tính yếu tố lạm phát nên trên thực tế giá nhà ở Anh đã giảm gần 8% trong vòng 12 tháng qua. Hiện giá trung bình của một căn nhà ở Anh là 161.743 bảng (khoảng 5,5 tỷ đồng Việt Nam)

Bất động sản Trung Quốc nguy cơ vỡ “bong bóng”: Bất chấp các nỗ lực kiềm chế lạm phát của chính phủ nước này như: Thắt chặt tín dụng, nâng lãi suất thế chấp và hạn chế bất động sản được sở hữu, nhưng giá nhà ở 70 thành phố được khảo sát tại nước này vẫn tăng. Bên cạnh đó, trong những năm gần đây các công ty bất động sản Trung Quốc vay nợ rất nhiều khi họ theo đuổi các kế hoạch mở rộng hoạt động. Thêm vào đó, các công ty bất động sản không thể tiếp cận với nguồn tài chính vì chính sách siết tín dụng bất động sản Ngân hàng nhà nước. Vì vậy, không còn nhiều khả năng ứng phó nếu doanh số bất động sản sụt sâu.

Thị trường bất động sản Hà Nội

Tổng quan kinh tế Tp.Hà Nội

Theo báo cáo của Cục thống kê Hà Nội, trong 9 tháng đầu năm 2011, tổng sản phẩm nội địa (GDP) của thành phố tăng khoảng 9,4% so với cùng kỳ năm 2010. Trong đó, giá trị tăng thêm của ngành công nghiệp xây dựng tăng 10% và ngành dịch vụ tăng 9,3%. Dự kiến, GDP của cả năm của Tp.Hà Nội tăng 9,6% so với cùng kỳ năm trước.

Trong 9 tháng đầu năm CPI thành phố tăng 117,76% so với cùng kỳ năm 2010. Nguyên nhân do thị trường hàng hóa chịu sự tác động của việc tăng giá liên tục. Từ tháng 6 trở lại đây, chỉ số giá đã có dấu hiệu tăng chậm lại.

Tính chung 9 tháng đầu năm kim ngạch xuất khẩu của Hà Nội ước đạt gần 7,16 tỷ USD tăng 26,2% so cùng kỳ. Kim ngạch nhập khẩu ước đạt 2,026 tỷ USD, tăng 2% so với tháng trước và tăng 23,3% so với cùng kỳ. Như vậy, cán cân thương mại tiếp tục bị thâm hụt.

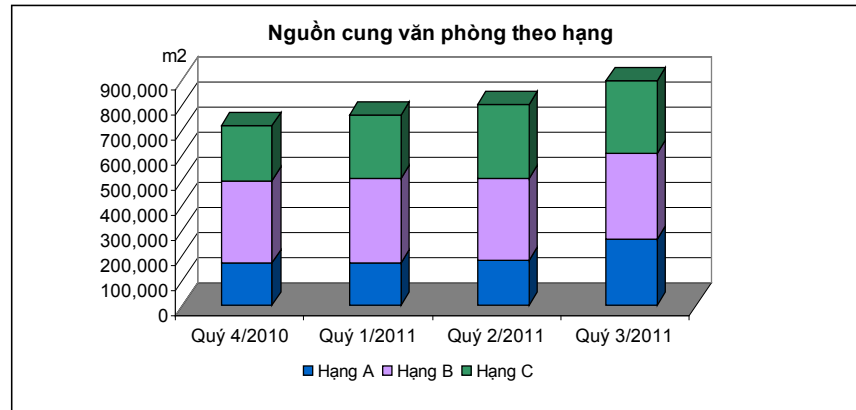
Tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trên địa bàn thành phố Hà Nội trong 9 tháng đầu năm tăng 21,8%, nếu loại bỏ yếu tố lạm phát, tăng 4,7% so với cùng kỳ năm trước.

Trong 9 tháng đầu năm, lượng khách quốc tế đến Hà Nội ước đạt 898 nghìn lượt, tăng 6,7% so với cùng kỳ năm 2010. Dự kiến cả năm 2011, lượng khách quốc tế đến Hà Nội là 1.287 nghìn

lượng khách tăng 3,4% so năm trước.

Văn Phòng

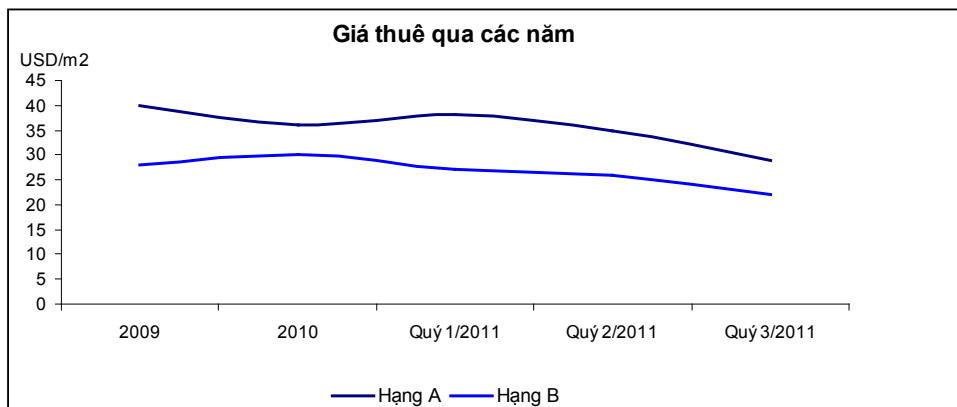
Trong quý 3, tổng diện tích văn phòng đạt khoảng 899.097m² tăng 10,9% so với quý trước và tăng 27,1% so với cùng kỳ năm ngoái. Các quận Cầu Giấy, Hoàn Kiếm và Đống Đa vẫn là nguồn chính cho thị trường chiếm khoảng 60% tổng nguồn cung của thị trường.



Nguồn: Data CafeLand.

Nguồn cung mới trên 97.000m² từ các dự án văn phòng Nam Cường với 33.000m², quận Hà Đông, Hapro Building (Đống Đa) cung cấp 11.097m², FLC Landmark Tower (Từ Liêm) hơn 8.000m², Charmvit Tower 45.000m².

Công suất thuê của thị trường trung bình đạt trên 80%, tỷ lệ trống của văn phòng hạng A ở mức dưới 10%, hạng B dưới 15% với giá chào thuê giảm so với quý trước.

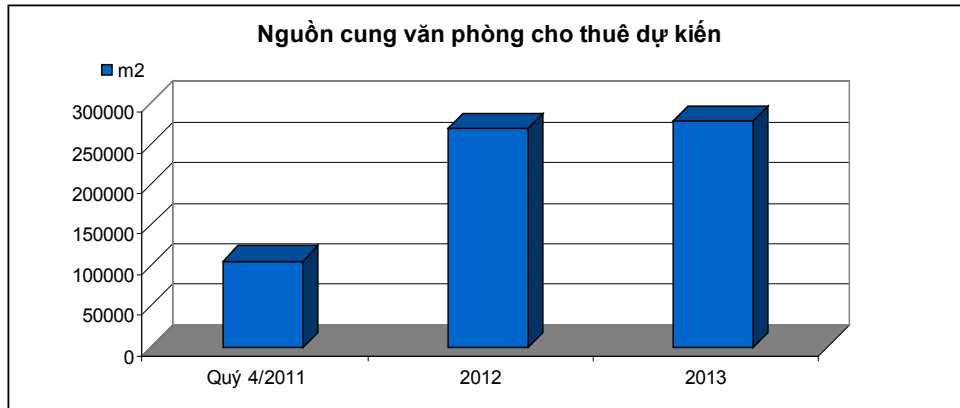


Nguồn: Data CafeLand

Giá chào thuê trung bình văn phòng hạng A trung bình từ 30 – 35 USD/m² giảm gần 10% so với quý trước, văn phòng hạng B ổn định ở mức 20 – 25 USD/m². Cụ thể, FLC Landmark Tower có giá chào thuê 20 USD/m², Charmvit Tower chào thuê với 24 USD/m², Hapro Building có giá chào thuê ngắn hạn khoảng 26 USD/m².

Tình hình hoạt động của văn phòng để bán, giá chào thuê tương đối ổn định từ 1.000 – 2.000 USD/m² với thời gian thuê từ 30 – 50 năm. Điển hình, giá chào thuê văn phòng Hapro Building từ 1.750 – 2.000 USD/m² với thời hạn thuê 48 năm, chưa bao gồm thuế VAT.

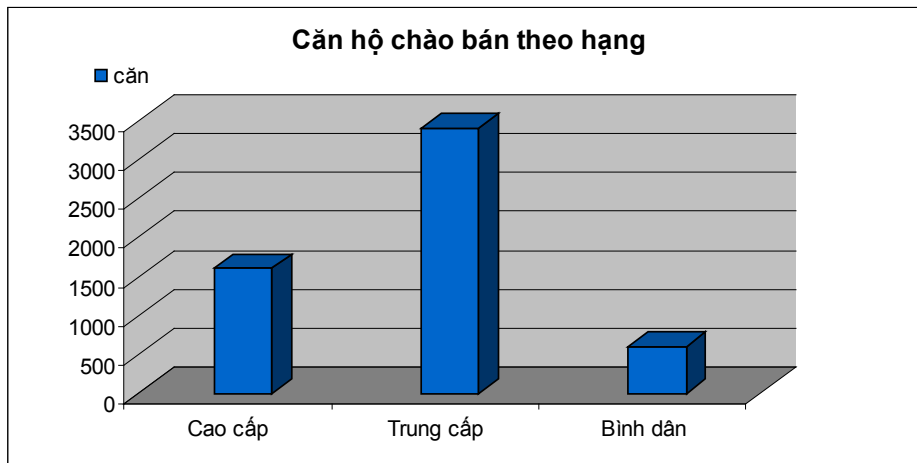
Trong quý 4/2011, dự kiến sẽ có khoảng 4 dự án gia nhập thị trường cung cấp thêm hơn 107.000m². Trong 2 năm tới, có khoảng 60 dự án gia nhập thị trường cung cấp hơn 780.000m² diện tích văn phòng cho thuê.



Nguồn: Data CafeLand.vn

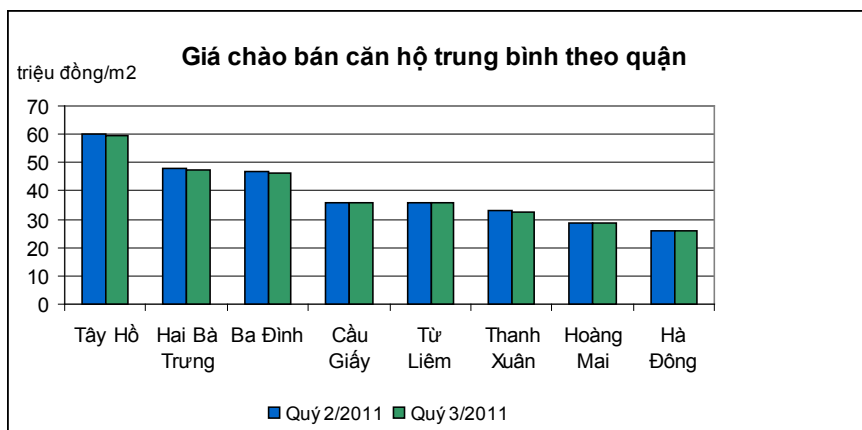
Căn hộ

Trong quý 3, gần 5600 căn hộ đến từ 15 dự án được chào bán trên thị trường, giảm 25,33% so với quý II. Trong đó, căn hộ cao cấp khoảng 1600 căn, trung cấp 3400 căn và bình dân 600 căn đến từ các dự án như: Richland Southern, Avenue, Thăng Long Number One, Green Park Tower, Tân Việt Tower,...



Nguồn: Data CafeLand

Giá chào bán bình quân ở hầu hết các phân khúc có dấu hiệu chững lại và giảm nhẹ, trung bình hơn 1% so với quý trước. Ở khu vực quận Hà Đông giá chào bán trung bình từ 27 – 28 triệu đồng/m2 và có chiều hướng tăng nhẹ, cụ thể: Dự án Tháp Doanh nhân có giá bán từ 25 triệu đồng/m2, Usilk City có giá từ 26 triệu đồng/m2, chung cư cao cấp Cleve có giá từ 25 – 30,1 triệu đồng/m2,...



Nguồn: Data CafeLand.

Khu vực Tây Hồ và Hai Bà Trưng giá chào bán căn hộ luôn ở mức cao: Dự án Ciputra, Golden Westlake có giá chào bán trung bình từ 55 – 80 triệu đồng/m². Các dự án ở quận Cầu Giấy có giá chào bán từ trên 30 triệu đồng/m² như: Green Park Tower có giá từ 33 – 35 triệu đồng/m², Mandarin Garden từ 41 – 47 triệu đồng/m²,...

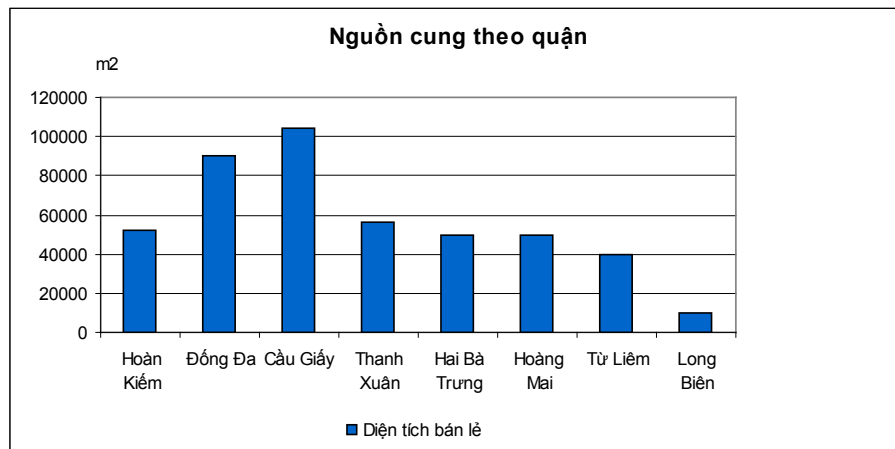
Phân khúc căn hộ bình dân có mức giá trung bình dao động khoảng 20 – 23 triệu đồng/m² có nhiều giao dịch thành công tại các khu vực: Phố Minh Khai, huyện Hoài Đức,...Điển hình Tân Việt Tower mở bán với giá 14 triệu đồng/m², Nam Đô Complex có giá 22 triệu đồng/m², chung cư CT3 thuộc dự án BIDV Village có giá bán 17,5 triệu đồng/m²,...

Dự kiến trong quý 4 có hơn 10 dự án mới cung cấp cho thị trường hơn 6.000 căn hộ và giá có xu hướng giảm xuống.

Trong khi căn hộ cao cấp bán ít có giao dịch thành công thì phân khúc căn hộ cho thuê có sự chuyển biến khá mạnh mẽ, giá thuê ở mức cao từ 1000 – 1500 USD/căn ở khu vực trung tâm với nguồn cung gần 400 căn.Trong thời gian tới, nhu cầu thuê căn hộ sẽ gia tăng và có thêm 10 dự án mới gia nhập thị trường vào năm 2012 cung cấp cho thị trường hơn 450 căn hộ tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây thành phố.

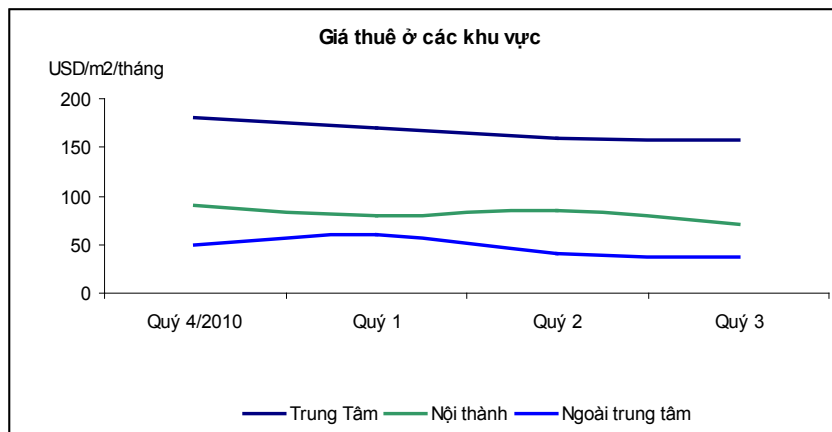
Mặt bằng bán lẻ

Tổng diện tích mặt bằng bán lẻ của Hà Nội gần 528.349m², tăng 12% so với quý trước chủ yếu từ các trung tâm mua sắm và các khối để bán lẻ ở các quận nội thành. Trong đó, trung tâm thương mại Pico Mall cung cấp thêm cho thị trường thêm 22.000m², Habico Tower 34.000m², Hapulico Complex 36.277m², trung tâm thương mại Hang Da Galleria với 8.349m².



Nguồn: Data CafeLand.

Thị trường mặt bằng bán lẻ có phần khả quan với tỷ lệ lấp đầy và giá chào thuê ở mức tương đối ổn định. Khu vực trung tâm có giá thuê ở mức cao, cao nhất khoảng 160 USD/m² và các quận nội thành như: Đống Đa, Cầu Giấy, Tây Hồ, Hai Bà Trưng...giá thuê trung bình trên 60 USD/m² và khu vực ngoại thành giá thuê khoảng 35 – 38 USD/m².

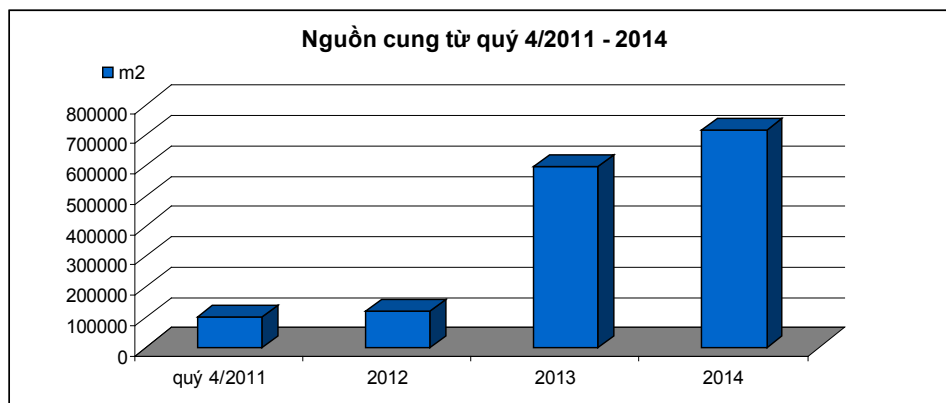


Nguồn: Data CafeLand.

Về công suất thuê, khu vực trung tâm và nội thành có tỷ lệ trống thấp, công suất thuê hầu như đạt từ 80% - 100% và khu vực ngoại thành công suất đạt từ 70% - 80%.

Nhìn chung, mặt bằng bán lẻ vẫn là một điểm sáng của thị trường bất động sản. Theo số liệu của Bộ Công thương, doanh số bán lẻ năm 2010 tăng 17% và đến quý 2/2011 đã tăng đến 21%, nhiều nhà bán lẻ nước ngoài gia nhập thị trường cho thấy nhu cầu mặt bằng bán lẻ ngày càng gia tăng.

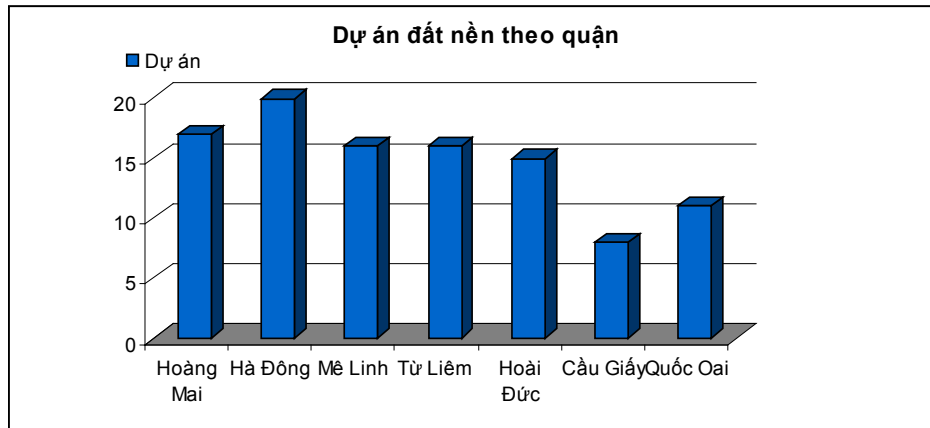
Trong 3 năm tới, nguồn cung mặt bằng bán lẻ sẽ tăng rất mạnh với khoảng 72 dự án đi vào hoạt động cung cấp cho thị trường hơn 940.000m² và tập trung chủ yếu tại quận Cầu Giấy, Hai Bà Trưng, Từ Liêm, Hà Đông và Thanh Xuân.



Nguồn: Data CafeLand.

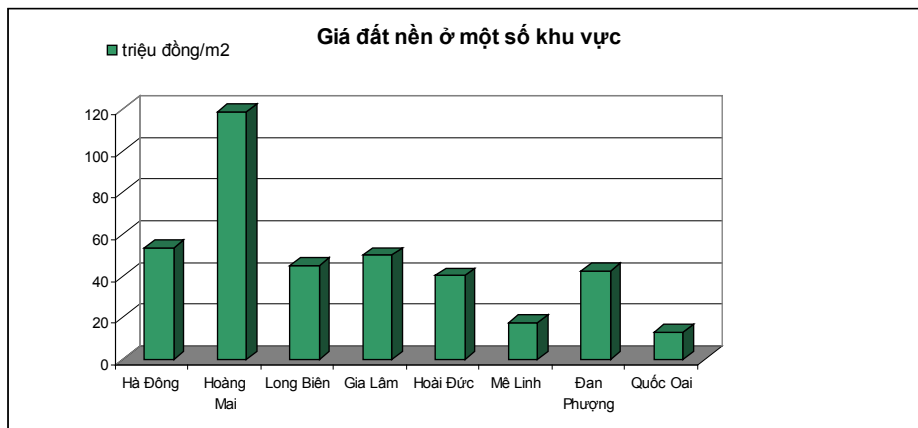
Đất nền

Tổng số biệt thự và nhà liên kế tại Hà Nội gần 39.240 nền với khoảng 115 dự án tập trung chủ yếu ở khu vực Hà Đông, Hoàng Mai, Mê Linh, Từ Liêm,...



Nguồn: Data CafeLand.

Trong quý 3, rất ít có giao dịch thành công, giá chào bán trên thị trường có xu hướng giảm. Các quận Hoàng Mai, Cầu Giấy, Hà Đông đứng đầu với mức giá chào bán từ 60 – 120 triệu đồng/m².



Nguồn: Data CafeLand.

Ở khu vực phía Tây Hà Nội như huyện Hoài Đức giá chào bán từ 35 – 38 triệu đồng/m², giảm hơn 15% so với quý trước. Cụ thể, đất nền dự án Nam An Khánh giá chào bán chỉ còn 35 triệu đồng/m², Geleximco giá bán từ 42 – 47 triệu đồng/m². Khu vực có mức giá chào bán thấp nhất là huyện Mê Linh và Quốc Oai từ 15 – 22 triệu đồng/m² tùy theo vị trí.

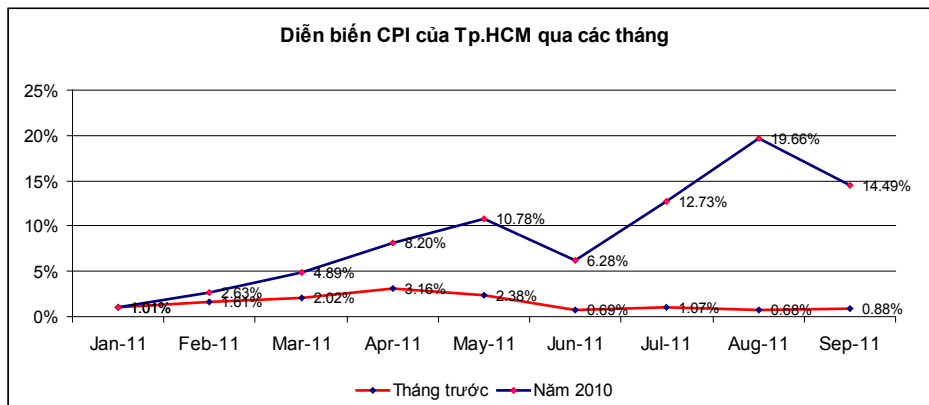
Hiện nay, nhiều dự án còn gặp nhiều vướng mắc trong việc triển khai dự án bởi chính sách thắt chặt tín dụng làm giảm khả năng huy động vốn. Bên cạnh đó, người mua với tâm lý chờ giá giảm mạnh và giằng dụa, pháp lý đầy đủ cũng là nguyên nhân dẫn đến giao dịch thành công bị chững lại.

Trong năm 2012, sẽ có khoảng 45 dự án tham gia vào thị trường và tập trung chủ yếu ở Quốc Oai, Mê Linh, Hà Đông và Hoài Đức.

Thị trường bất động sản Tp.HCM

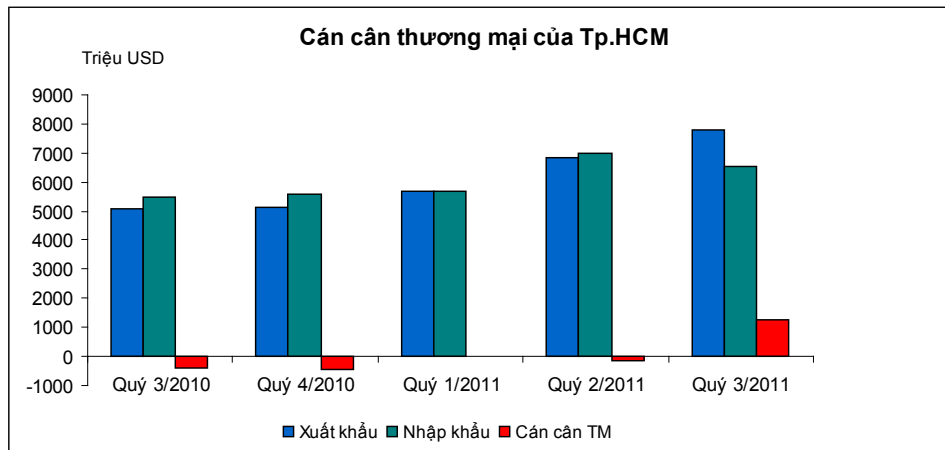
Tổng quan kinh tế Tp.HCM

Tình hình sản xuất kinh doanh của Tp.HCM tiếp tục bị ảnh hưởng bởi các nhân tố giá cả, thị trường tiêu thụ sản phẩm,... kinh tế tiếp tục tăng trưởng nhưng tốc độ chậm hơn so với năm ngoái. Trong 9 tháng đầu năm, GDP của thành phố đạt 116.208 tỷ đồng, tăng 10% so với năm trước. Dự kiến tốc độ tăng trưởng này sẽ đạt 10,2% trong năm 2011.



Nguồn: Cục thống kê Tp.HCM

Trong 9 tháng đầu năm CPI thành phố tăng 14,49% so với năm 2010. Trong đó, tăng mạnh nhất là nhóm dịch vụ ăn uống với 20,77%, giao thông tăng 21,43% và nhóm nhà ở, vật liệu xây dựng tăng 14,54%.



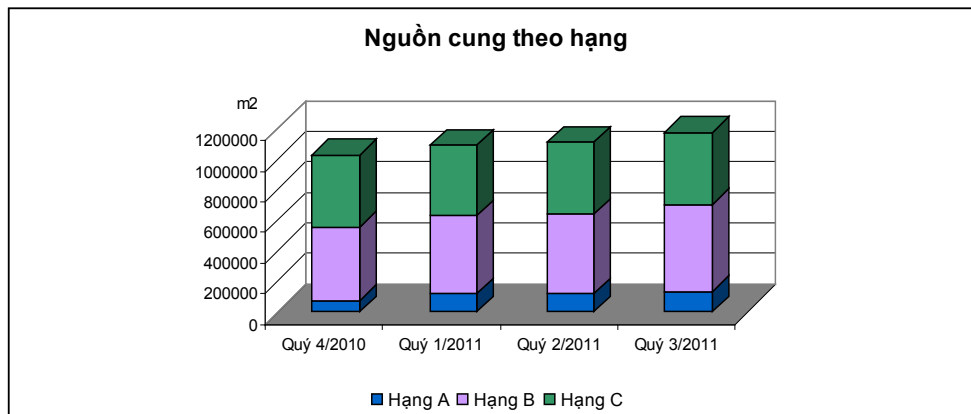
Nguồn: Cục thống kê Tp.HCM

Trong quý 3, doanh số bán lẻ hàng hóa và dịch vụ ước đạt 117.120 tỷ đồng, tăng 25,67% so với cùng kỳ năm ngoái. Ngoài ra, cán cân thương mại lần đầu tiên thặng dư 1.238 triệu USD sau 4 quý thâm hụt liên tiếp.

Trong 9 tháng năm 2011, lượng khách quốc tế đến Tp.HCM là 2,4 triệu lượt, tăng 11% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, lượng khách đến với mục đích công việc tăng 10% so với cùng kỳ năm 2010.

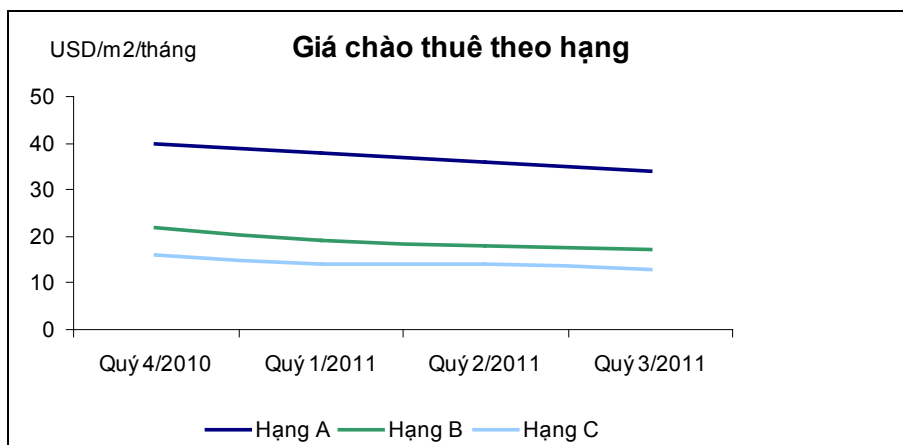
Văn Phòng

Trong quý 3, tổng diện tích văn phòng cho thuê đạt gần 1,176 triệu m² tăng gần 6,9% so với quý trước và 31% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguồn cung mới từ 5 dự án SGI, Metroplex, Ree Tower, Dragon Tower và PV Gas Tower cung cấp thêm 76.215m² diện tích văn phòng cho thuê.



Nguồn: Data CafeLand.

Giá thuê văn phòng có chiều hướng đi xuống và trung bình giảm 10% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá chào thuê văn phòng hạng A ở mức 34 – 39 USD/m² với tỷ lệ lấp đầy khoảng 74%. Hiện nay đang giữ kỷ lục về giá cho thuê văn phòng trên địa bàn thành phố là tòa tháp Bitexco Financial với giá chào thuê trung bình 52 USD/m².



Nguồn: Data CafeLand.

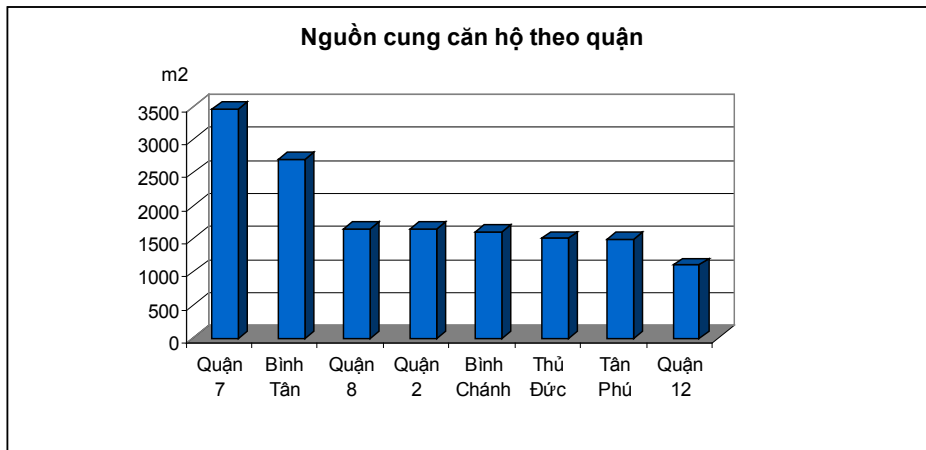
Thị trường văn phòng hạng B hoạt động tốt với tỷ lệ lấp đầy trên 80% bởi lợi thế về giá thuê hợp lý trung bình từ 20 – 22 USD/m² vị trí tốt và thời hạn thuê linh động. Bên cạnh đó, văn phòng hạng C hoạt động tương đối tốt với giá thuê trung bình trên 15 USD/m².

Trong năm 2012, nguồn cung mới đạt trên 300.000m². Riêng 3 dự án SSG Tower, MB Sunny Tower và Cao ốc 277 – 279 Lý Tự Trọng cung cấp cho thị trường trên 90.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Trong những năm tới, nguồn cung tiếp tục tăng mạnh tập trung chủ yếu ở trung tâm thành phố và sẽ gây áp lực lên giá thuê đối với tất cả các phân khúc. Dự kiến mật bằng giá cho thuê văn phòng hạng A trong năm 2012 dao động bình quân ở mức 30 – 35 USD/m², giảm từ 15 – 20% so với mật bằng giá hiện nay.

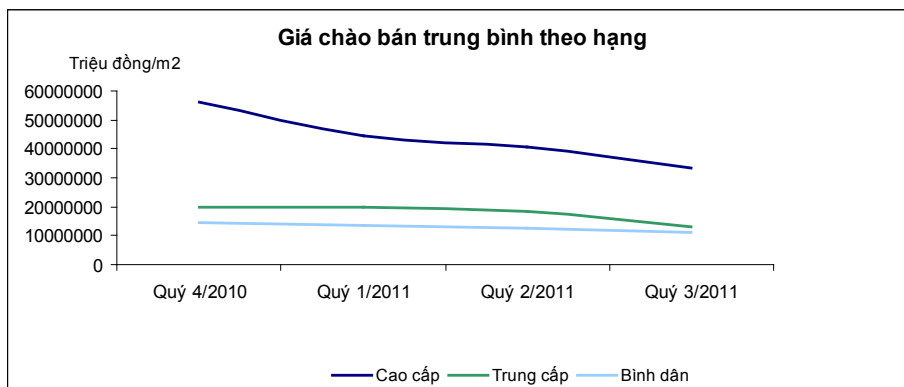
Căn hộ bán

Trong quý 3, thị trường đón nhận thêm gần 2.640 căn hộ được chào bán đến từ các dự án The EverRich II, khu căn hộ Cảnh Viên 3, tháp A của The Flemington, Hoàng Anh – New Saigon, City Garden, Moscow Tower, Investco Babylon, Lotus Garden, Lê Thành Twin Tower...Số lượng căn hộ chào bán giảm hơn 25% so với quý trước.



Nguồn: Data CafeLand.

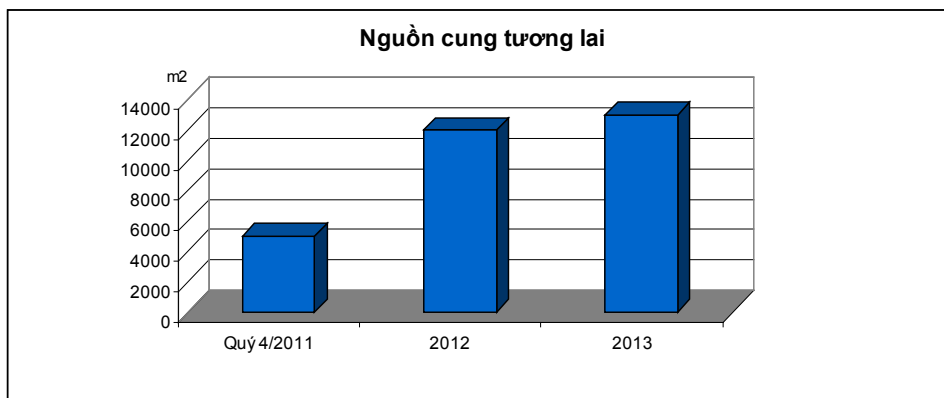
Một số dự án được khởi công trong quý 3 như: Tropic Garden, SSG Tower, chung cư An Sinh... Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở phía Tây và Tây Nam thành phố như: Quận 7, Bình Tân, quận 8, Tân Phú và chiếm thị phần cao là phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân.



Nguồn: Data CafeLand.

Giá chào bán có xu hướng giảm hầu hết ở tất cả các phân khúc. Căn hộ cao cấp giá chào bán ở mức 33 – 35 triệu đồng/m2 giảm 17%, tưng cấp trung bình khoảng 13 – 15 triệu đồng/m2 giảm 28,8% và bình dân tương đối ổn định ở mức 11 – 12 triệu đồng/m2 hoặc giảm nhẹ so với quý trước.

Chính sách thắt 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 55% căn hộ được bán với giá thấp hơn 15 triệu đồng/m2.



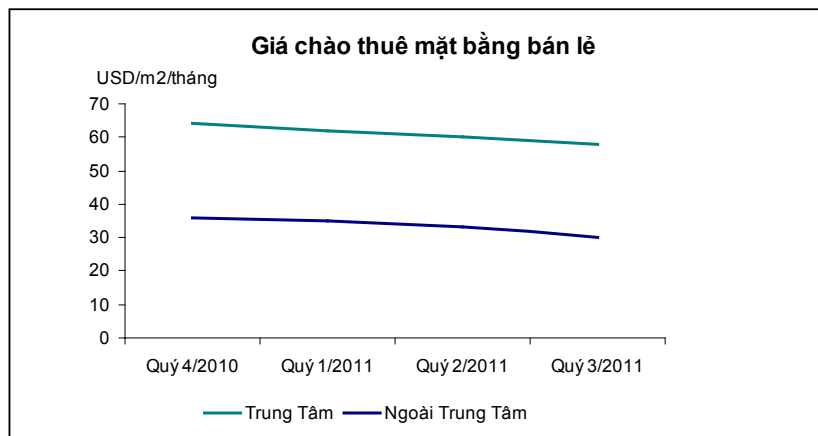
Nguồn: Data CafeLand.

Dự kiến sẽ có khoảng hơn 5.000 căn hộ được chào bán trong quý 4/2011 và khoảng 30 dự án mới gia nhập thị trường từ năm 2012 đến 2013 cung cấp hơn 17.000 căn hộ. Với nguồn cung tăng mạnh dẫn đến cạnh tranh giá cả giữa các dự án nên người mua có nhiều lựa chọn hơn.

Mặt bằng bán lẻ

Nguồn cung mới đến từ dự án Dragon Tower với diện tích khoảng 9.000m² nâng tổng diện tích bán lẻ của Tp.HCM đạt khoảng 641.000m² tăng 1,58% so với quý trước.

Giá chào thuê mặt bằng bán lẻ giảm nhẹ so với quý trước. Tuy nhiên, giá thuê ở khu trung tâm thành phố vẫn ổn định ở mức 50 – 60 USD/m² với công suất thuê đạt gần 100%. Giá chào thuê ở khu vực ngoài trung tâm trung bình từ 30 – 33 USD/m² và tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ so với quý trước.



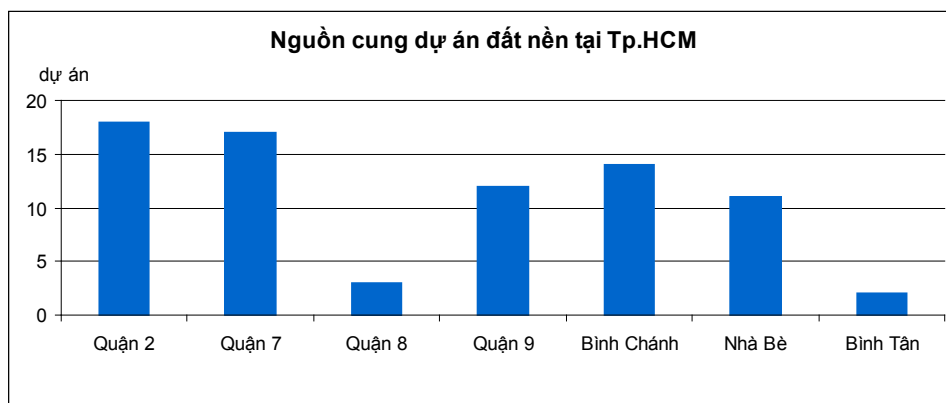
Nguồn: Data CafeLand.

Chỉ số giá tiêu dùng TP.HCM 9 tháng đầu năm tăng 14,49% so với cùng kỳ năm trước nhưng doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 23,8% so với cùng kỳ. Điều này cho thấy triển vọng của lĩnh vực bán lẻ và xu hướng mở rộng mặt bằng kinh doanh khi nền kinh tế ổn định.

Trong thời gian tới, nhiều dự án có quy mô lớn đi vào hoạt động sẽ gây sức ép lớn lên giá thuê như: Saigon M&C, Times Square, Crescent Mall và gần 30 dự án đang được triển khai thực hiện. Nguồn cung mới sẽ tập trung chủ yếu ở quận 1, quận 7 và quận 2.

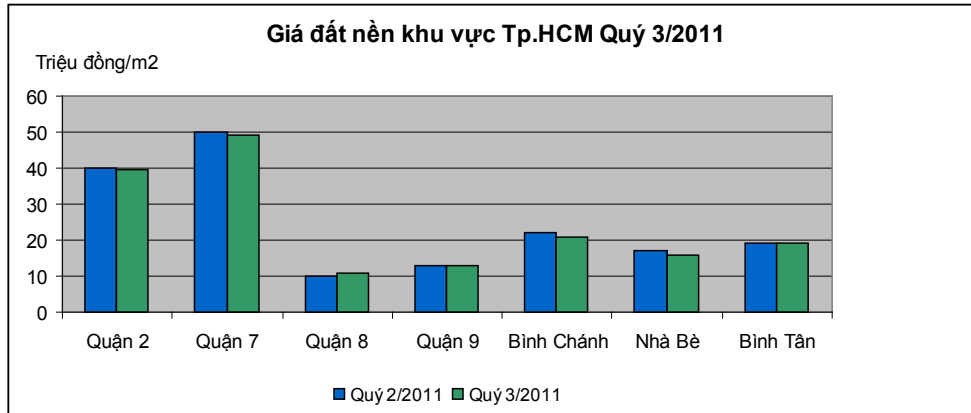
Đất nền

Trong quý 3, thị trường đất nền Tp.HCM đón nhận thêm 766 nền được mở bán từ 2 dự án Khu dân cư thương mại Thành Hiếu và Green life – Nam Sài Gòn. Hiện có khoảng 60 dự án đang giao dịch trên thị trường tập trung chủ yếu ở quận 2 và quận 7.



Nguồn: Data CafeLand.

Giá chào bán ở các khu vực tương đối ổn định hoặc giảm nhẹ. Giá đất nền tại khu vực quận 2 và quận 7 cao hơn so với các khu vực khác của thành phố. Các dự án ở quận 7 có mức giá trung bình gần 50 triệu đồng/m², quận 2 có mức giá chào bán bình quân 40 triệu đồng/m².



Nguồn: Data CafeLand.

Đất nền ở khu vực quận 7, quận 8, 9, Bình Tân, Nhà Bè có giá chào bán ổn định. Tại khu vực quận 7, dự án Him Lam - Kênh Tê có giá bán từ 70 – 80 triệu đồng/2, Hưng Gia – Hưng Phước từ 67 – 86 triệu đồng/m², Sadeco Ven Sông có giá bán từ 31 – 36 triệu đồng/m².

Đầu quý 3, ở khu vực quận 2, hầu hết mức giá chào bán của các dự án đều giảm quanh mức 0,1 triệu đồng/m². Điển hình, dự án Him Lam – Lương Định Của có mức giá chào bán từ 46,5 – 65,9 triệu đồng/m², Thế Kỷ 21 có giá bán từ 35,4 – 49,4 triệu đồng/m², Thạnh Mỹ Lợi – Phú Nhuận có giá chào bán từ 30,4 – 37,3 triệu đồng/m², An Phú - An Khánh 44,4 – 51 triệu đồng/m².

Vào khoảng cuối quý 3, sau khi có những thông tin tích cực về tình hình kinh tế vĩ mô, thị trường đất nền Tp.HCM có dấu hiệu khởi sắc. Cụ thể, Dự án Thế Kỷ 21, Him Lam- Lương Định Của, Thạnh Mỹ Lợi - Phú Nhuận tăng 0,1 triệu đồng/m².

Trong 5 năm tới, thành phố có khoảng 120 dự án gia nhập thị trường, cung cấp cho thị trường khoảng 5.500 nền đất biệt thự, nhà phố tập trung chủ yếu ở ngoại thành như: Củ Chi, Hóc Môn, Thủ Đức, Bình Chánh, Tân Phú và quận 9.

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.