

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 4 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 và Việt Nam</i>	2
<i>Kinh tế Mỹ khởi sắc</i>	
<i>Châu Âu tăng cường “lối thoát” nợ công</i>	
<i>SPDR giảm lượng vàng nắm giữ 26,15 tấn</i>	
<i>Chỉ số chứng khoán toàn cầu tăng điểm</i>	
<i>GDP tăng 6,1% trong quý 4</i>	
<i>Thâm hụt thương mại ước tính 2,2 tỷ USD</i>	
<i>Thị trường bất động sản thế giới</i>	4
<i>Singapore tăng thuế bất động sản</i>	
<i>Giá bất động sản xuống dốc trên khắp Châu Á</i>	
<i>Thị trường bất động sản Mỹ có xu hướng ổn định</i>	
<i>Thị trường bất động sản Hà Nội</i>	5
<i>Thị trường bất động sản Tp.HCM</i>	10

Kinh tế thế giới

Kinh tế thế giới

Kinh tế Mỹ khởi sắc: Theo báo cáo của Bộ Lao động Mỹ công bố ngày 2/12, tỷ lệ thất nghiệp nước này giảm 0,4% và tốc độ tăng trưởng kinh tế tăng gấp 2 lần so với quý 3.

FED liên kết với 5 ngân hàng ổn định thị trường tiền tệ: Cuối tháng 11, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã phối hợp với 5 ngân hàng trung ương Châu Âu, Canada, Anh, Nhật Bản và Thụy Sĩ để đẩy mạnh cung cấp vốn bằng đồng USD nhằm ổn định thị trường tiền tệ.

Châu Âu tăng cường “lối thoát” nợ công: Châu Âu bơm thêm 150 tỷ Euro cho Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) để hỗ trợ cho thị trường trái phiếu đang suy yếu nhằm tăng cường chống khủng hoảng xảy ra.

ECB hạ lãi suất cơ bản về 1%: Ngày 8/12, ECB đã cắt giảm lãi suất cơ bản đồng Euro 0,25% xuống còn 1%/năm và đã bơm vốn kỳ hạn 3 năm cho các ngân hàng để ngăn chặn cuộc khủng hoảng tài chính xảy ra.

Lạm phát Trung Quốc giảm mạnh xuống 4%: Trong tháng 11, lạm phát nước này giảm xuống mức thấp nhất trong 14 tháng qua ở mức 4% và tăng trưởng kinh tế trong quý 1/2012 được dự báo ở mức 8%.

PBOC giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc: Ngân hàng Trung ương Trung Quốc (PBOC) giảm 50 điểm cơ bản tỷ lệ dự trữ bắt buộc đối với các Ngân hàng thương mại từ ngày 5/12. Theo đó, tỷ lệ dự trữ bắt buộc của các ngân hàng thương mại lớn sẽ giảm xuống còn 21%.

5 nền kinh tế tăng trưởng mạnh vào năm 2012: Theo dự báo của Morgan Stanley, 5 nền kinh tế tăng trưởng mạnh trong năm tới gồm Mỹ, Nga, Brazil, Thái Lan và Úc. Tuy nhiên, tăng trưởng kinh tế toàn cầu giảm từ 3,9% xuống còn 3,5%.

SPDR đã giảm lượng vàng nắm giữ khoảng 26,15 tấn: Tính cả năm 2011, SPDR đã giảm lượng vàng nắm giữ khoảng 26,15 tấn. Tuy nhiên, do giá vàng tăng mạnh trong năm nay nên giá trị tài sản của quỹ vẫn tăng hơn 13 tỷ USD so với năm trước.

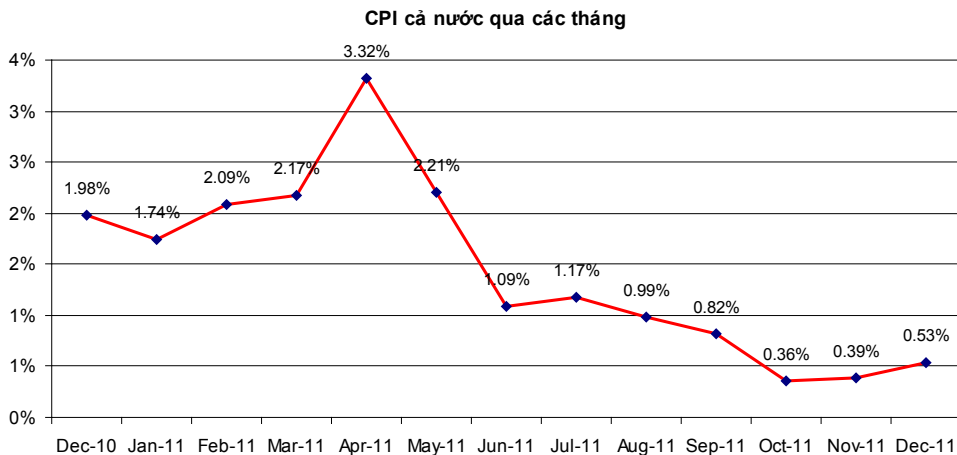
Chỉ số chứng khoán toàn cầu tăng điểm: Trong phiên giao dịch cuối năm ngày 31/12, chỉ số chứng khoán toàn cầu đồng loạt tăng điểm. Cụ thể, chỉ số MSCI Châu Á – Thái Bình Dương tăng 0,83%, chứng khoán Mỹ tăng 1%,...

Kinh tế Việt Nam

GDP cả nước ước tăng 6,1% trong quý 4: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tăng 5,89% trong năm 2011, thấp hơn so với chỉ tiêu 6% của Chính phủ đề ra. Trong đó, GDP quý 4 tăng 6,1% so với cùng kỳ năm trước.

CPI năm 2011 tăng 18,58% so với năm trước

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 12/2011 tăng 0,53% so với tháng trước, thấp hơn nhiều so với mức tăng 1,38% và 1,98% của cùng kỳ năm 2009 và năm 2010. Trung bình năm 2011, CPI tăng 18,58% so với năm 2010.



Nguồn: Tổng Cục thống kê

Các nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số tăng cao hơn mức chung như: May mặc, mũ nón, giày dép tăng 0,86%; nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 0,69%. Bên cạnh đó, các nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá tăng thấp như: Nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,51%, giải trí và du lịch tăng 0,35%,...

Vốn đầu tư nước ngoài quý 4/2011 đạt 4.792,5 triệu USD

Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài quý 4 ước đạt 4.792,5 triệu USD, tăng 13,12% so với trước. Tuy nhiên, vốn đăng ký của 172 dự án chỉ đạt 3.321,2 triệu USD giảm hơn 14% và FDI thực hiện ước đạt 1.417,3 triệu USD, giảm 50% so với quý trước.

Trong các ngành kinh tế thu hút vốn đầu tư nước ngoài, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo có tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 2,8 tỷ USD, ngành xây dựng ước đạt 2,2 tỷ USD.

Thâm hụt thương mại ước tính 2,2 tỷ USD

Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa quý 4 ước tính 2,2 tỷ USD, tăng 3,2% so với quý trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước ước đạt 15,4 tỷ USD, tăng 2,67% và khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 13,5 tỷ USD, tăng 4,65% so với quý trước.

Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa quý 4 ước đạt 28 tỷ USD, tăng 3,7% so với quý trước. Như vậy, thâm hụt cán cân thương mại của Việt Nam trong quý 4 ước tính 2,2 tỷ USD, tăng 10% so với quý 3.

Bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ: Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng quý 4 ước tính đạt 611,5 nghìn tỷ đồng. Trong đó, kinh doanh thương nghiệp đạt 476,4 nghìn tỷ và dịch vụ 55,6 nghìn tỷ đồng. Tính cả năm 2011, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 2004,4 nghìn tỷ, tăng 24,2% so với năm trước, nếu loại bỏ yếu tố lạm phát chỉ tăng 4,7%.

Thu, chi Ngân sách Nhà nước được đảm bảo: Tổng thu ngân sách Nhà nước năm 2011 ước tính đạt 674,5 nghìn tỷ đồng, bằng 113,4% dự toán và tổng chi ước tính 796 nghìn tỷ đồng. Như vậy, bội chi ngân sách Nhà nước bằng 4,9% GDP đảm bảo mục tiêu đề ra là 5,3%.

Khách Quốc tế đến Việt Nam tăng 32,71%: Trong quý 4, tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam ước tính đạt 1.723,749 nghìn lượt, tăng 32,71% so với quý trước. Trong đó, khách đến với

mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 1.047,536 nghìn lượt người, tăng 31,77% và đến vì công việc 286,707 nghìn lượt người, tăng 32,33%.

Trong quý 4, khách quốc tế đến Việt Nam chủ yếu đến từ Trung Quốc với 437,392 nghìn lượt và Hàn Quốc khoảng 155,545 nghìn lượt.

Tài chính – Ngân hàng

Tỷ giá liên Ngân hàng tăng lên 20.828 đồng: Ngày 14/12, Ngân hàng Nhà nước đã tăng tỷ giá bình quân liên ngân hàng từ mức 20.803 đồng lên 20.813 đồng. Đến ngày 24/12, tỷ giá này được tăng thêm 15 đồng đạt mức 20.828 đồng.

Kiều hối ước đạt 9 tỷ USD: Trong năm 2011, lượng kiều hối chuyển về Việt Nam ước đạt 9 tỷ USD, tăng 1 tỷ USD so với năm trước. Đây là mức kỷ lục từ trước tới nay.

Hợp nhất 3 ngân hàng: Ngân hàng Nhà nước thông qua chủ trương hợp nhất 3 ngân hàng gồm Ficombank, Việt Nam Tín Nghĩa và Ngân hàng TMCP Sài Gòn.

S&P hạ tín nhiệm 3 ngân hàng Việt Nam: Ngày 8/12, Standard & Poor's đã điều chỉnh đánh giá tín nhiệm của 3 ngân hàng gồm BIDV, Vietcombank và Techcombank từ mức BB- xuống B+ trong dài hạn.

Việt Nam bị giảm 4 bậc xếp hạng: Theo công bố báo cáo phát triển tài chính toàn cầu 2011 của diễn đàn kinh tế thế giới, Việt Nam đã giảm 4 bậc và đứng thứ 50/60 trong bảng xếp hạng.

Thị trường bất động sản thế giới

Singapore tăng thuế bất động sản: Kể từ ngày 8/12, Chính phủ Singapore sẽ tăng thuế mua bán nhà đất nhằm kiềm chế nạn đầu cơ trên thị trường bất động sản. Chính sách mới buộc các công ty hoặc người nước ngoài phải trả thêm mức thuế lên đến 10% khi mua bất động sản ở Singapore. Mức thuế 3% được áp dụng cho người dân thường trú mua căn nhà thứ hai và công dân Singapore mua từ căn nhà thứ ba trở lên. Chính sách trên được đưa ra nhằm hạ nhiệt cơn sốt giá bất động sản tại Singapore để hướng tới mục tiêu phát triển thị trường theo hướng bền vững.

Giá bất động sản xuống dốc trên khắp châu Á: Tại những thị trường như Bắc Kinh, Hồng Kông, Singapore và Sydney, giá địa ốc đang giảm nhanh. Tại một số thị trường khác như Seoul, Bangkok và Kuala Lumpur, giá nhà diễn biến theo hướng đi ngang. Ở Nhật, giá đất đến nay đã giảm năm thứ 20 liên tục. Giá bất động sản tại Châu Á giảm mạnh là vì các biện pháp hạ sốt bất động sản như siết tín dụng, đánh thuế bất động sản thời gian qua ở khu vực này đã phát huy tác dụng.

Thị trường bất động sản Mỹ có xu hướng ổn định: Theo khảo sát của Bloomberg, số lượng dự án nhà ở động thổ trong tháng 11/2011 tăng mạnh nhất trong 19 tháng qua với mức tăng 9,3%. Điều này cho thấy, thị trường bất động sản Mỹ có xu hướng ổn định trong năm 2012. Theo đó, số lượng nhà ở mới đạt 685.000 căn, vượt mức dự báo trước đây của các nhà kinh tế. Nguồn cung nhà ở tại nước này tăng mạnh là vì căn hộ có giá bình dân đang thu hút sự quan tâm của người mua bởi chi phí đi vay thấp, người mua dễ dàng tiếp cận nguồn vốn trong việc tạo lập nhà ở. Bên cạnh đó, phân khúc căn hộ dịch vụ và nhà phố đang được cải thiện.

Thị trường bất động sản Việt Nam

Phân khúc căn hộ gần như “đóng băng”: Trong quý 4, phân khúc căn hộ trên thị trường Tp.HCM và Hà Nội hiếm có giao dịch thành công, giá bán giảm mạnh nhưng không thu hút sự quan tâm của người mua.

Thị trường bất động sản năm 2012 vẫn khó khăn: Hiện, tình hình kinh tế thế giới còn diễn biến

phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro và kinh tế - xã hội trong nước cũng còn nhiều khó khăn, thách thức. Vì thế, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng cho biết các doanh nghiệp xây dựng buộc phải tiếp tục đối mặt với những khó khăn thách thức và thị trường bất động sản năm tới khó có thể khởi sắc.

Chỉ thị 2196/CT-TTg: Ngày 7/12, Thủ tướng đã ban hành Chỉ thị 2196/CT-TTg về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản. Chỉ thị chú trọng đến những nội dung: Đẩy mạnh các chương trình xây dựng nhà ở xã hội; Đề xuất về thuế bất động sản nhằm hạn chế đầu cơ; Hạn chế việc cho các cá nhân vay kinh doanh bất động sản; Rà soát, tiếp tục cho vay đối với dự án bất động sản sẽ hoàn thành và có khả năng thu hồi vốn năm 2012; Kiên quyết thu hồi hoặc dừng các dự án chậm triển khai.

Giới đầu tư bất động sản thấp thềm chờ kiều hối: Theo thống kê của Ngân hàng Nhà nước, mặc dù kinh tế thế giới tiếp tục khó khăn nhưng lượng tiền được kiều bào chuyển về nước trong năm nay tiếp tục tăng mạnh. Theo ước tính, lượng kiều hối ước đạt 9 tỷ USD năm 2011. Giới chuyên gia nhận định sẽ có 1 lượng khá lớn kiều hối được chuyển về để mua bất động sản, đây là một tín hiệu vui cho thị trường khi các dự án đang hoãn tiến độ vì cạn vốn.

Thị trường Hà Nội

Tổng quan kinh tế Hà Nội

Theo báo cáo của Cục thống kê Hà Nội, GDP của thành phố năm 2011 tăng 10,1% so với năm trước. Trong đó, nhóm ngành công nghiệp – xây dựng tăng 10,2%, dịch vụ tăng 10,8%.

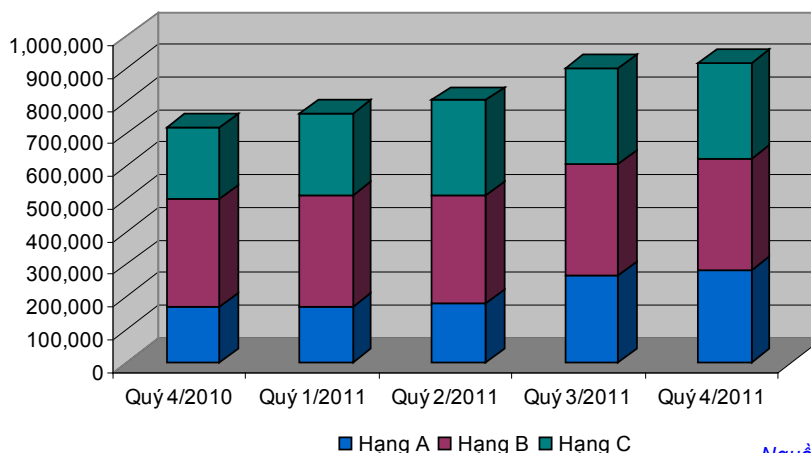
CPI của Hà Nội tăng 17,07% so với cùng kỳ năm 2010. Tính chung cả năm thì CPI tăng 17,98% so với năm 2010. Trong đó, chỉ số giá của 2 nhóm may mặc và giải trí du lịch tăng trên 1%.

Năm 2011, kim ngạch xuất khẩu trên địa bàn Hà Nội tăng 27,1% và nhập khẩu tăng 16,6% so với năm 2010. Bên cạnh đó, tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 22,1% so với năm ngoái. Tổng lượng khách du lịch quốc tế đến Hà Nội trong năm 2011 đạt 1,9 triệu lượt khách, tăng 11% so với cùng kỳ năm ngoái.

Văn phòng

Trong quý 4, tổng diện tích văn phòng đạt khoảng 927.997m² tăng 3,2% so với quý trước và tăng 29% so với cùng kỳ năm ngoái. Nguồn cung tập trung chủ yếu ở quận Cầu Giấy và Hoàn Kiếm.

Nguồn cung văn phòng theo hạng (m²)

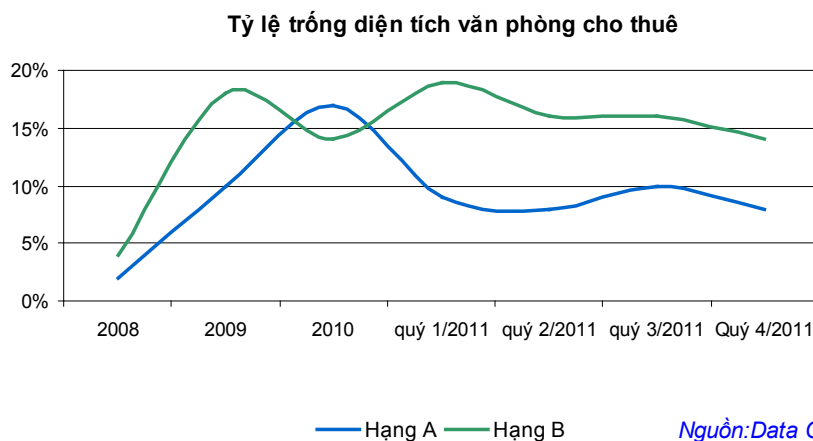


Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung mới trong quý này đạt khoảng 160.000m² tăng 75% so với quý 3. Điển hình, tòa tháp văn phòng hạng A Indochina Plaza Hà Nội và Keangam Hanoi Landmark cung cấp cho thị trường hơn 80.000m², hạng B gồm Detech Tower 11.000m², MIPEC Tower 29.000m², VA Tower khoảng 13.000m², Star Tower và Sky View Trần Thái Tông hơn 4.000m². Ngoài ra, cao ốc Icon4 khi hoàn thành cung cấp cho thị trường thêm 27.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Trong quý 4, có một số dự án được khởi công xây dựng như: Western Bank Tower, Tổ hợp văn phòng, siêu thị nhà ở 139 Cầu Giấy và Tổ hợp văn phòng, thương mại và nhà ở Thaloga – Eco (Thăng Long Garden).

Công suất thuê tương đối giảm nhẹ, trung bình khoảng trên 80%, tỷ lệ trống của văn phòng hạng A duy trì ở mức dưới 9% với giá chào thuê dao động từ 35 – 37 USD/m²/tháng, hạng B dưới 15% với giá chào thuê trung bình từ 25 – 27 USD/m²/tháng.



Tòa văn phòng Indochina Plaza Hà Nội có giá chào thuê trung bình 30 USD/m²/tháng trong ngắn hạn và thời gian dài hạn từ 2.200 – 2.500 USD/m² chưa bao gồm thuế VAT, Star Tower có giá chào thuê 18 USD/m²/tháng và VA Tower có giá thuê 20 USD/m²/tháng đối với thời gian ngắn hạn.

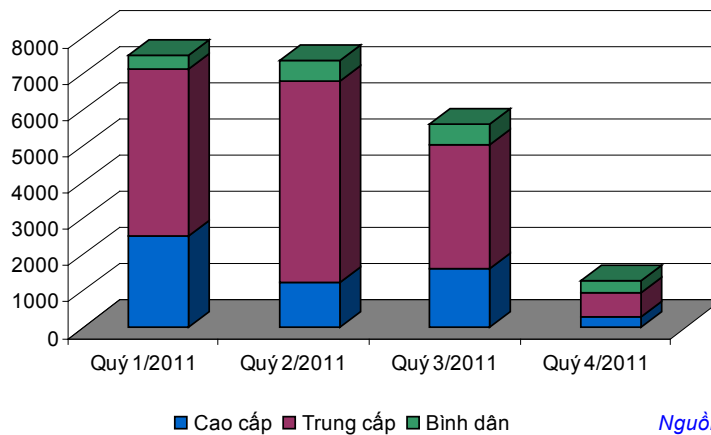
Theo ghi nhận, tình hình hoạt động ở khu vực trung tâm khá tốt. Đặc biệt, quận Hoàn Kiếm dẫn đầu về công suất thuê (trên 90%) và giá thuê (trung bình đạt gần 40 USD/m²/tháng). Khu vực ngoài trung tâm có công suất thuê thấp, trung bình đạt khoảng 69%.

Hiện tại, thị trường còn phụ thuộc nhiều vào khách thuê vì nền kinh tế còn nhiều khó khăn. Trong 2 năm tới có khoảng 60 dự án gia nhập thị trường như: V.K Tower, Cornerstone Building, Vimeco – Hanel Tower, Apex Tower...cung cấp hơn 780.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Căn hộ bán

Trong quý 4, thị trường Hà Nội đón nhận thêm 1.255 căn hộ chào bán đến từ các dự án Star Tower, Dream Town, Hòa Bình Green City, Thaloga – Econ, Sails Tower, Thăng Long Number One, The Van Phu – Victoria đợt cuối 24 căn, 20 căn hộ của tòa B thuộc dự án Golden Land,... Trong đó, căn hộ cao cấp khoảng 250 căn, trung cấp 704 căn và bình dân 300 căn.

Căn hộ chào bán theo hạng

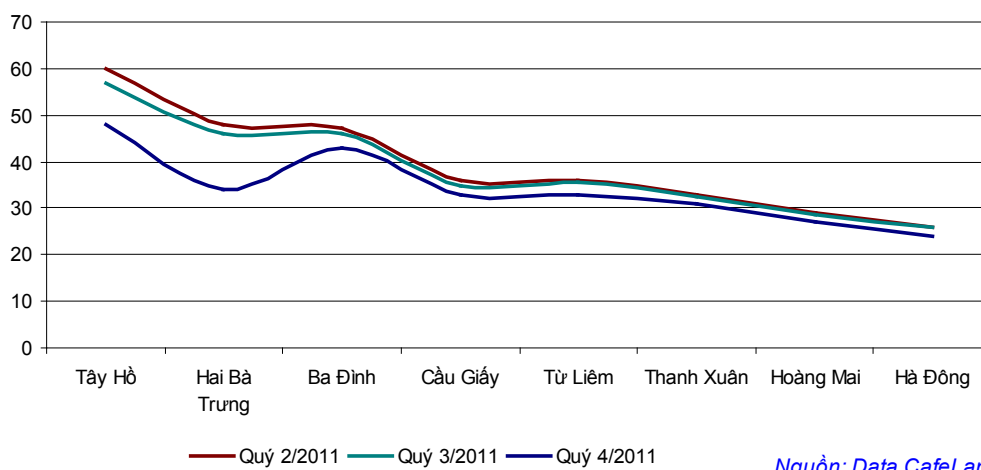


Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở các quận Ba Đình, Cầu Giấy, Hà Đông. Trong quý 4, có thêm 3 dự án mới Skyview Trần Thái Tông (quận Cầu Giấy), Xuân Mai Tower (Hà Đông) và StarCity (Thanh Xuân) gia nhập thị trường căn hộ Hà Nội.

Thị trường căn hộ bán trong quý này khá trầm lắng với số lượng giao dịch thành công thấp. Giá chào bán căn hộ ở các phân khúc tiếp tục giảm. Phân khúc căn hộ cao cấp gần như “điều đứng” trước động thái hạn chế cho vay dự án bất động sản cao cấp của Chính phủ.

Ở khu vực quận Hà Đông giá chào bán trung bình từ 22 – 26 triệu đồng/m² và có chiều hướng giảm, cụ thể: Dự án Sails Tower có giá bán từ 18 triệu - 25 triệu đồng/m², The Van Phu – Victoria từ 18 – 21 triệu đồng/m², Mulberry Lane có giá từ 30 – 36,6 triệu đồng/m².

Giá chào bán căn hộ theo quận
(triệu đồng/m²)



Khu vực quận Hoàng Mai giá chào bán trung bình từ 25 – 29 triệu đồng/m². Điển hình, dự án chung cư VP3 bán đảo Linh Đàm có giá chào bán 25 triệu đồng/m², giảm hơn 6 triệu đồng/m² so với đầu năm.

Khu vực quận Hai Bà Trưng, Ba Đình và Tây Hồ giá chào bán căn hộ ở mức cao: Dự án Golden Westlake có giá chào bán trung bình từ 60 – 78 triệu đồng/m², Kinh Đô Tower từ 50 – 67 triệu đồng/m², Lancaster Hà Nội có giá bán từ 45 – 50 triệu đồng/m². Các dự án ở quận Cầu Giấy và Từ Liêm có giá chào bán trên 30 triệu đồng/m² như: Habico Tower có giá khoảng 75 – 80,5 triệu đồng/m², Thang Long Number One từ 39 – 42 triệu đồng/m², Dolphin Plaza 37 triệu đồng/m².

Phân khúc căn hộ bình dân có mức giá trung bình dao động khoảng 18 – 25 triệu đồng/m². Cụ thể: Dream Town có giá chào bán từ 17,8 triệu đồng/m², An Bình Tower giá từ 15 triệu đồng/m², Phú Gia Residence 26 triệu đồng/m², Hòa Bình Green City có giá bán từ 24,1 triệu đồng/m².

Trong khi căn hộ thuộc dự án mới ít có giao dịch thành công thì thị trường căn hộ Hà Nội lại có tình trạng nóng sốt bất thường với căn hộ chung cư cũ có vị trí ở trung tâm với giá trung bình đến hơn 50 triệu/m². Điển hình, chung cư cũ Thanh Xuân Bắc (quận Thanh Xuân), khu tập thể Phương Mai (quận Đống Đa). Theo lý giải của các chuyên gia, đây không phải là xu hướng mới của thị trường bởi giao thông hiện nay thường xảy ra tình trạng ùn tắc nên giải pháp mua nhà chung cư cũ giá cao nhưng có vị trí thuận lợi, gần trung tâm,...vẫn là lựa chọn của nhiều người. Hiện nay, nhu cầu thực đang dần đưa thị trường về giá trị thực. Những căn hộ có mức giá dưới 2 tỷ với diện tích vừa và nhỏ đang được người mua quan tâm.

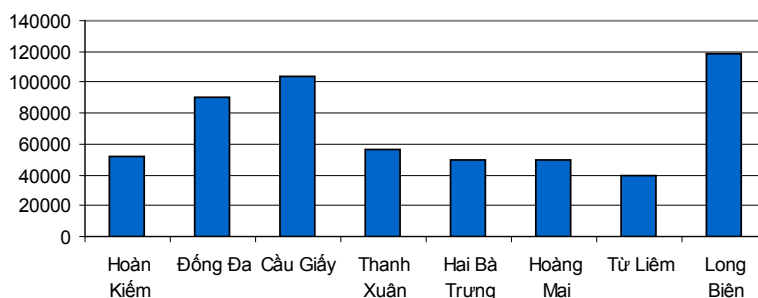
Theo nhận định của các chuyên gia bất động sản, tình hình thị trường sẽ còn khó khăn trong năm sau và chưa có cơ sở nào cho sự hồi phục cho đến nửa đầu năm 2012.

Nguồn cung chung cư trong những năm tới vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây thành phố. Ngoài ra, số lượng cung căn hộ chung cư trong 3 năm tới vẫn tập trung nhiều vào phân khúc trung đến cao cấp mặc dù gần đây những phân khúc giá rẻ trở nên hấp dẫn hơn. Đó là do chủ đầu tư thường mất vài năm để tiến hành dự án.

Mặt bằng bán lẻ

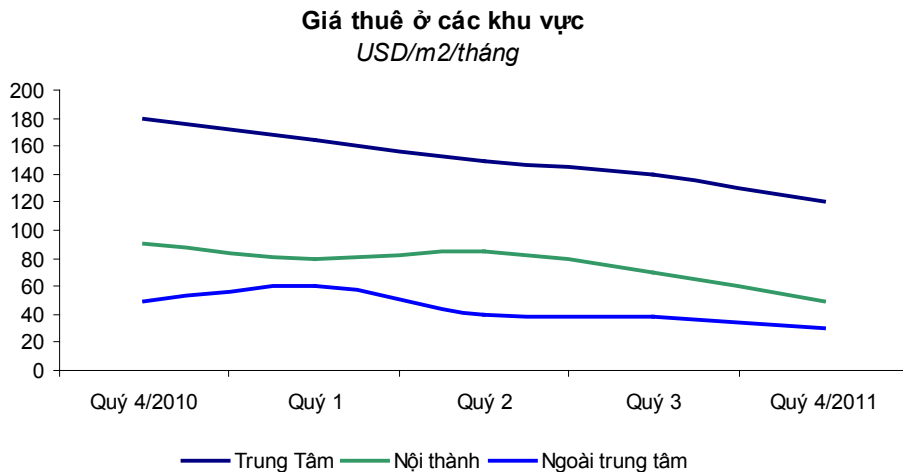
Tổng diện tích mặt bằng bán lẻ của Hà Nội gần 636.349m², tăng 12,5% so với quý trước chủ yếu từ các trung tâm mua sắm và các khối để bán lẻ ở quận Long Biên. Trong đó, trung tâm thương mại Savico MegaMall cung cấp cho thị trường thêm 63.400m², Vincom Center Long Biên 45.000m².

Nguồn cung theo quận (m²)



Nguồn: Data CafeLand

Theo ghi nhận, thị trường mặt bằng bán lẻ hoạt động tương đối tốt với tỷ lệ lấp đầy và giá chào thuê ở chỉ giảm nhẹ với nhiều chương trình ưu đãi để thu hút khách thuê. Khu vực trung tâm có giá thuê ở mức cao khoảng 90 USD/m²/tháng, các quận nội thành khoảng 50 USD/m²/tháng và khu vực ngoại thành giá thuê khoảng 35 – 37 USD/m².

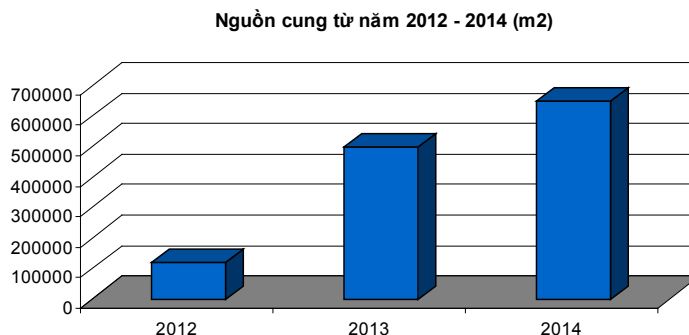


Nguồn: Data CafeLand

Công suất thuê bình quân đạt trên 85%, khu vực trung tâm có tỷ lệ trống thấp trung bình dưới 6% và khu vực ngoại thành dưới 14%. Điển hình, Hàng Da Galleria và Vincom Centre Long Biên có tỷ lệ lấp đầy khoảng 90%.

Nhìn chung, mặt bằng bán lẻ vẫn là một điểm sáng của thị trường bất động sản. Theo báo cáo của Research and Markets, Việt Nam là một trong năm thị trường bán lẻ sinh nhiều lời nhất trên thế giới. Hơn nữa, là đích nhắm tới của hệ thống phân phối bán lẻ nước ngoài khi các rào cản về lĩnh vực bán lẻ tại Việt Nam được dỡ bỏ với doanh số bán lẻ Việt Nam có thể tăng khoảng 23%/năm trong giai đoạn 2011 – 2012.

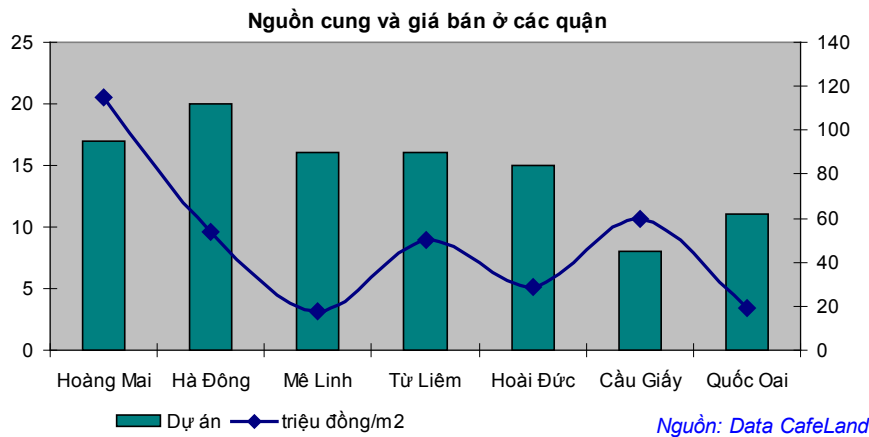
Trong 3 năm tới, tăng trưởng kinh tế dần ổn định và năng lực tài chính các doanh nghiệp được cải thiện, nguồn cung mặt bằng bán lẻ sẽ tăng rất mạnh với khoảng hơn 940.000m². Dự kiến, nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại quận Cầu Giấy, Hai Bà Trưng, Từ Liêm, Hà Đông và Thanh Xuân.



Nguồn: Data CafeLand

Đất nền

Trong quý 4, giao dịch thành công, giá chào bán trên thị trường giảm mạnh. Đặc biệt, đất nền ở khu vực phía Tây Hà Nội gần như trầm lắng.



Giá đất các huyện Đông Anh, Sóc Sơn, Chương Mỹ, Hoài Đức,... giảm gần 50% nhưng vẫn ế ẩm. Cụ thể, giá đất tại dự án Geleximco chỉ còn 35 - 36 triệu đồng/m² giảm đến 20 triệu đồng so với lúc sốt giá, dự án Vân Canh giảm thêm từ 5-7 triệu đồng/m². Khu vực có mức giá chào bán thấp nhất là huyện Mê Linh và Quốc Oai từ 15 – 19 triệu đồng/m². Dự kiến, giá đất ở các khu vực này còn tiếp tục giảm.

Khu vực các quận Hoàng Mai, Cầu Giấy, Hà Đông vẫn dẫn đầu với mức giá chào bán từ 60 – 115 triệu đồng/m².

Theo ghi nhận, nguyên nhân dẫn đến giá bán giảm mạnh trong quý này là do người mua với tâm lý chờ giá giảm cùng với các vụ vỡ nợ liên quan đến tín dụng đen và chính sách thắt chặt tín dụng bất động sản của Chính phủ.

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. Tuy nhiên, diễn biến của thị trường còn phụ thuộc nhiều vào sự phục hồi của nền kinh tế.

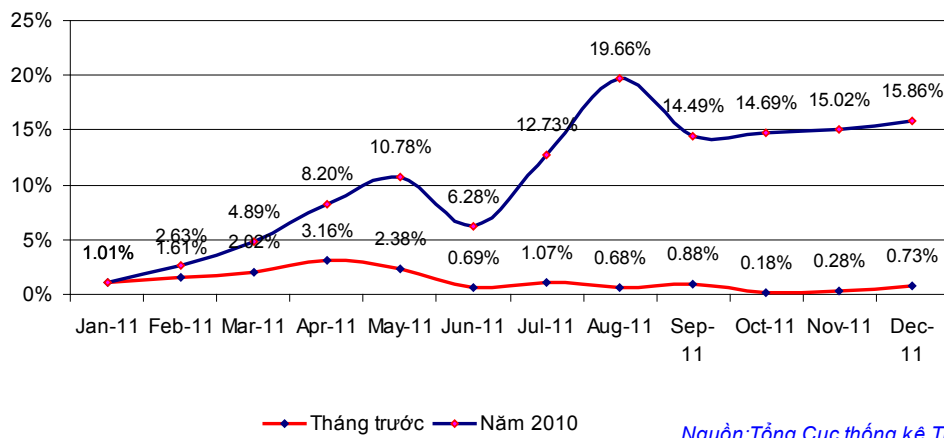
Thị trường Tp.HCM

Tổng quan kinh tế Tp.HCM

Năm 2011, tốc độ tăng trưởng GDP của thành phố đạt 503.227 tỷ đồng, tăng 10,3% so với năm trước. Trong đó, khu vực dịch vụ vẫn giữ mức đóng góp cao nhất với 5,7%, lĩnh vực công nghiệp và xây dựng 4,5%.

Trong năm 2011, CPI của thành phố tăng 15,86% so với năm trước và liên tục biến động qua các tháng. Trong đó, mức tăng cao nhất 3,16% vào tháng 3 và mức tăng đã giảm dần vào những tháng sau đó.

Diễn biến CPI của Tp.HCM qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục thống kê Tp.HCM

Tổng mức hàng hóa dịch vụ cả năm đạt 459.551 tỷ đồng, tăng 23,5% so với năm 2010, nếu loại trừ yếu tố biến động giá thì tăng 7,2%.

Trong năm 2011, lượng khách quốc tế đến Tp.HCM là 3,5 triệu lượt tăng 12,9% so với năm 2010. Được biết, phần lớn là khách đến từ Mỹ, Nhật và Đài Loan.

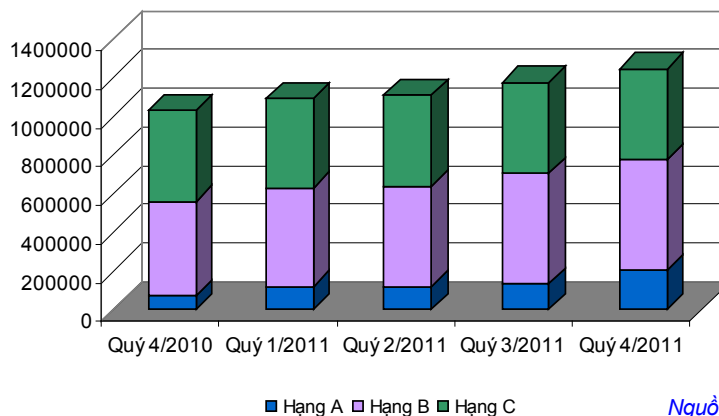
Văn phòng

Trong quý 4, tổng diện tích văn phòng cho thuê đạt hơn 1,246 triệu m² tăng gần 6% so với quý trước. Nguồn cung mới từ 2 dự án là Saigon One Tower và Petroland Tower cung cấp thêm 70.439m² diện tích văn phòng cho thuê hạng A.

Văn phòng

Trong quý 4, tổng diện tích văn phòng cho thuê đạt hơn 1,246 triệu m² tăng gần 6% so với quý trước. Nguồn cung mới từ 2 dự án là Saigon One Tower và Petroland Tower cung cấp thêm 70.439m² diện tích văn phòng cho thuê hạng A.

Nguồn cung theo hạng (m²)



Nguồn: Data CafeLand

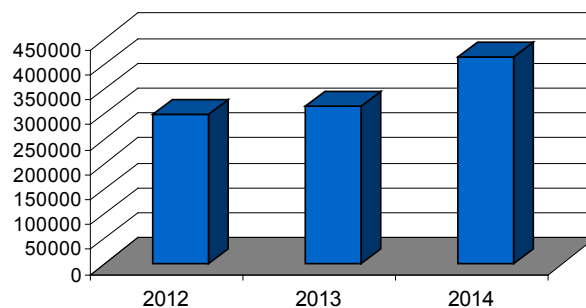
Về tình hình hoạt động, giá chào thuê và công suất thuê đều giảm ở các hạng. Giá chào thuê văn phòng hạng A trung bình ở mức 33,9 – 39 USD/m²/tháng giảm khoảng 0,13% so với quý trước, hạng B có giá chào thuê từ 18 – 20 USD/m²/tháng và hạng C khoảng 12 - 15 USD/m²/tháng.

Tại khu vực trung tâm, tình hình hoạt động của các cao ốc văn phòng cũ tương đối ổn định trong khi các cao ốc mới phải đối mặt với khó khăn tìm khách thuê như: Bitexco Financial Tower, REE Tower, Maritime Bank Tower,...

Trước nhu cầu thuê văn phòng đang sụt giảm, các chủ đầu tư phải mở rộng các chính sách khuyến mãi, giảm giá thuê, nâng cao chất lượng dịch vụ,... nhằm tìm kiếm khách thuê. Vì thế, thị trường văn phòng có thể sẽ có sự dịch chuyển giữa các hạng trong thời gian tới để có vị trí tốt, giá thuê hợp lý và chất lượng dịch vụ tốt hơn.

Trong năm 2012, nguồn cung mới đạt trên 300.000m². Riêng 3 dự án SSG Tower, MB Sunny Tower, Cao ốc 277 – 279 Lý Tự Trọng và tòa nhà IMG – Thăng Long Tower 1 sẽ cung cấp cho thị trường gần 100.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Nguồn cung dự kiến (m²)



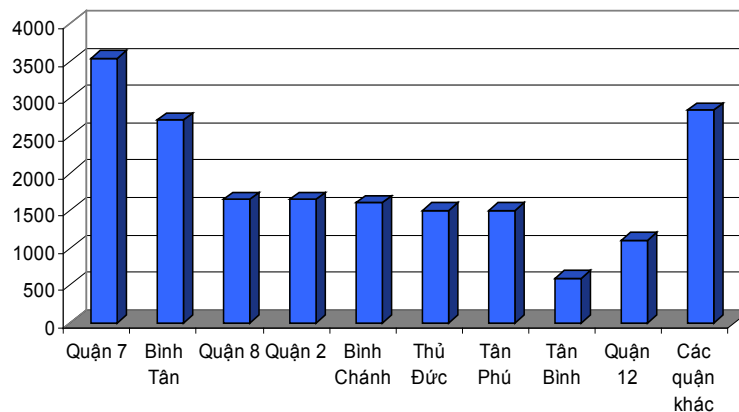
Nguồn: Data CafeLand

Trong những năm tới, nguồn cung tiếp tục tăng mạnh sẽ gây áp lực lên giá thuê đối với tất cả các phân khúc. Dự kiến mặt 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 mặt bằng giá hiện nay.

Căn hộ bán

Trong quý 4, thị trường đón nhận thêm gần 1.273 căn hộ được chào bán đến từ 6 dự án: Vincom Center, Sky Garden 3, Terra Rosa - Luxury Condominium, Chung cư Tín Phong, An Bình Tower, Chung cư Phúc Lộc Thọ và The Hyc04 Tower. Số lượng căn hộ chào bán giảm hơn 50% so với quý trước.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Trong quý 4, một số dự án được khởi công như khối A và B khu Ruby của dự án Celadon City, Everville, Thái Sơn Apartment, The Eastern và Khải Hoàn Paradise. Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở quận 7, Tân Phú, Bình Tân và chiếm thị phần cao là phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân. Dự kiến sau khi các dự án này hoàn thành sẽ cung cấp cho thị trường hơn 11.840 căn hộ.

Giá chào bán có xu hướng giảm hầu hết ở tất cả các phân khúc. Căn hộ cao cấp giá chào bán ở mức 32 – 34 triệu đồng/m², trung cấp trung bình khoảng 15 – 17 triệu đồng/m² và bình dân tương đối ổn định ở mức 11 – 13 triệu đồng/m² so với quý trước.

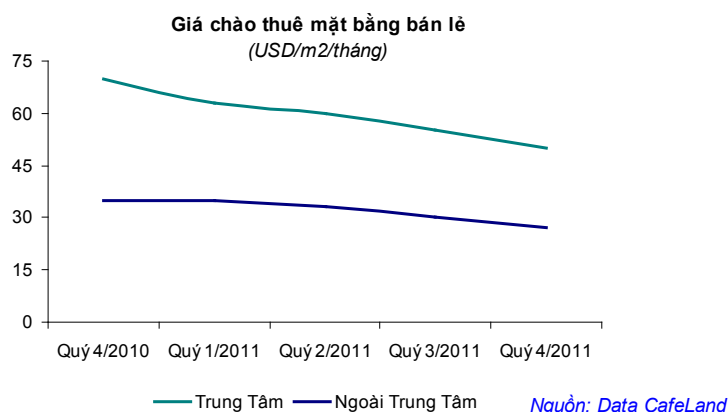
Trong quý này, tâm điểm của thị trường bất động sản Tp.HCM là sự kiện được gọi là “bán tháo” căn hộ của Petro Vietnam Landmark với giá bán giảm đến 35% từ 23,8 triệu đồng/m² xuống còn 15,5 triệu đồng/m². Tuy nhiên, việc giảm giá bán căn hộ của dự án này không thu hút nhiều sự quan tâm của người mua cũng như tâm lý của các chủ đầu tư khác. Vì thế hiệu ứng “domino” đã không xảy ra trước như nhận định của các chuyên gia.

Dự kiến, trong năm tới sẽ có khoảng 15 dự án được chào bán với khoảng 4000 căn hộ. Tuy nhiên, do chính sách thắt chặt tín dụng làm giảm khả năng chi trả của người mua nên những căn hộ giá rẻ vẫn chiếm phần lớn giao dịch trên thị trường.

Mặt bằng bán lẻ

Nguồn cung mới đến từ dự án Vincom Center A với diện tích khoảng 38.000m² nâng tổng diện tích bán lẻ của Tp.HCM đạt khoảng 679.000m² tăng 5,9% so với quý trước. Bên cạnh đó, 2 dự án được khởi công trong quý 4 Lega Fashion House và Saigon One Tower.

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 55 – 60 USD/m² với công suất thuê đạt hơn 90%. Giá chào thuê ở khu vực ngoài trung tâm trung bình từ 30 – 32 USD/m² và tỷ lệ lấp đầy giảm 8% so với quý trước.



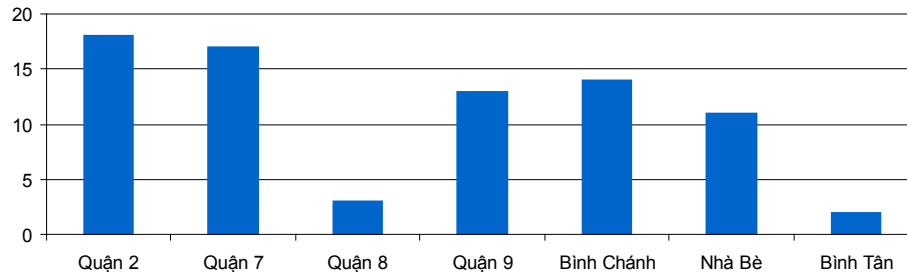
Tổng doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước tính cả năm 2011 tăng 23,5% và lượng khách quốc tế đến Tp.HCM tăng hơn 12,9% so với năm 2010. Điều này cho thấy triển vọng của lĩnh vực bán lẻ và xu hướng mở rộng mặt bằng kinh doanh khi nền kinh tế ổn định. Đặc biệt khu vực trung tâm thành phố.

Trong thời gian tới, nhiều dự án có quy mô lớn đi vào hoạt động sẽ gây sức ép lớn lên giá thuê như: Lega Fashion House, Saigon One Tower,...Nguồn cung mới sẽ tập trung chủ yếu ở quận 1, quận 7 và quận 2.

Đất nền – Biệt thự

Trong quý 4, thị trường đất nền Tp.HCM đón nhận thêm 119 nền được mở bán từ tiểu dự án Nature Land và 144 căn biệt thự đến từ 3 dự án Chateau, SaiGon West Villas và Hoja Villa. Hiện có khoảng 61 dự án đất nền đang giao dịch trên thị trường tập trung chủ yếu ở quận 2, 9 và quận 7.

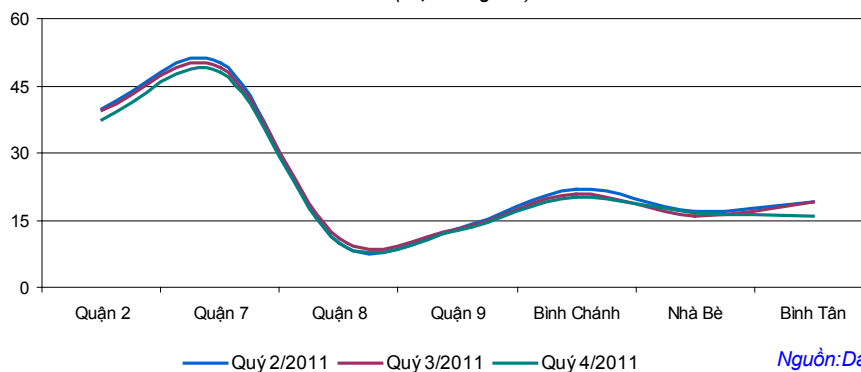
Nguồn cung dự án đất nền tại Tp.HCM



Nguồn: Data CafeLand

Giá chào bán ở các khu vực đều giảm. Giá đất nền tại khu vực quận 2 và quận 7 vẫn cao hơn so với các khu vực khác của thành phố. Các dự án ở quận 7 có mức giá trung bình khoảng 47 triệu đồng/m², giảm 6% và quận 2 có mức giá chào bán bình quân 37 triệu đồng/m², giảm 7,5% so với quý 3.

Giá đất nền khu vực Tp.HCM Quý 4/2011
(triệu đồng/m²)



Nguồn: Data CafeLand

Đầu quý 4, giá đất ở một số dự án tại khu vực quận 2 tăng nhẹ do sự kiện thông hầm thủ thiêm đã tác động tốt đến thị trường. Cụ thể, dự án Thế Kỷ 21, Him Lam- Lương Định Của, Thạnh Mỹ Lợi - Phú Nhuận, Thủ Đức House,...tăng 0,1 triệu đồng/m². Tuy nhiên, đến cuối quý, giá đất khu vực này không có biến động nhiều, hầu như đều đứng giá.

Dự kiến, thành phố có khoảng 70 dự án gia nhập thị trường trong 3 năm tới, cung cấp cho thị trường khoảng 3200 nền đất biệt thự, nhà phố tập trung chủ yếu ở ngoại thành như: Quận 9, 7 và huyện Nhà Bè.

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.