

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG MẶT BẰNG BÁN LẺ THÁNG 5 2012

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

Kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam.....2

Hy Lạp có nguy cơ phải ra khỏi Eurozone

USD thay vàng trở thành tài sản trú ẩn an toàn

Dòng tiền rút khỏi Châu Á

CPI tháng 5 tăng nhẹ 0,18%

Thu hút FDI đạt 5.329 triệu USD

Trần lãi suất ngân hàng đồng loạt giảm

Giá vàng trượt dốc về sát mốc 41 triệu đồng/lượng

Thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam.....4

Hà Nội: Không có nguồn cung mới.....5

Tp.HCM: Giá thuê giảm mạnh.....7

Kinh tế thế giới

Hy Lạp có nguy cơ phải ra khỏi Eurozone: Theo nhà tư vấn kinh tế Gikas Hardouvelis của cựu Thủ tướng Hy Lạp Lucas Papademos, nước này có khả năng buộc phải ra khỏi khu vực Eurozone nếu không tuân thủ những cam kết trong thỏa thuận cứu trợ của EU và IMF. Nếu điều này xảy ra, đồng tiền mới của Hy Lạp sẽ giảm giá 65%, tỷ lệ thất nghiệp tăng lên 34% và tỷ lệ lạm phát tăng lên 30%.

USD thay vàng trở thành tài sản trú ẩn an toàn: Nhà đầu tư giảm lượng nắm giữ vàng 3 tháng trở lại đây, và coi USD là tài sản trú ẩn an toàn trước khủng hoảng nợ châu Âu. Trong tháng 5, đồng USD đã tăng 5,5% giá trị so với rổ tiền tệ.

Dòng tiền rút khỏi Châu Á: Các quỹ đầu tư cổ phiếu đã ồ ạt rút vốn khỏi thị trường mới nổi và phát triển ở Châu Á. Khoảng giữa tháng 5, các quỹ rút ròng gần 2,4 tỷ USD khỏi thị trường Nhật Bản, Hàn Quốc và Đài Loan hơn 2,3 tỷ USD.

Kinh tế Trung Quốc có thể phục hồi vào quý 3/2012: Theo chuyên gia kinh tế Juzhong Zhuang của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), kinh tế Trung Quốc tiếp tục chững lại trong quý này. Tuy nhiên sẽ phục hồi vào quý 3 tới bởi Chính phủ Trung Quốc vẫn còn nhiều công cụ để kích thích nền kinh tế và sẽ tiếp tục điều chỉnh chính sách tiền tệ để đảm bảo tăng trưởng kinh tế bền vững.

Nợ công của Italia tăng cao kỷ lục: Theo báo cáo của Ngân hàng Trung ương Italia, nợ công của nước này đã tăng đến mức kỷ lục 1.946 tỷ Euro vào tháng 3/2012 và đây là một trong những nước có nợ công cao nhất thế giới, chiếm khoảng 120% GDP.

IMF có kế hoạch mua thêm vàng với trị giá hơn 2,3 tỷ USD: Nhằm đối phó với khủng hoảng toàn cầu, Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) có kế hoạch mua thêm vàng với trị giá hơn 2,3 tỷ USD. Hiện IMF dự trữ khoảng 2.800 tấn vàng tại nhiều kho dự trữ.

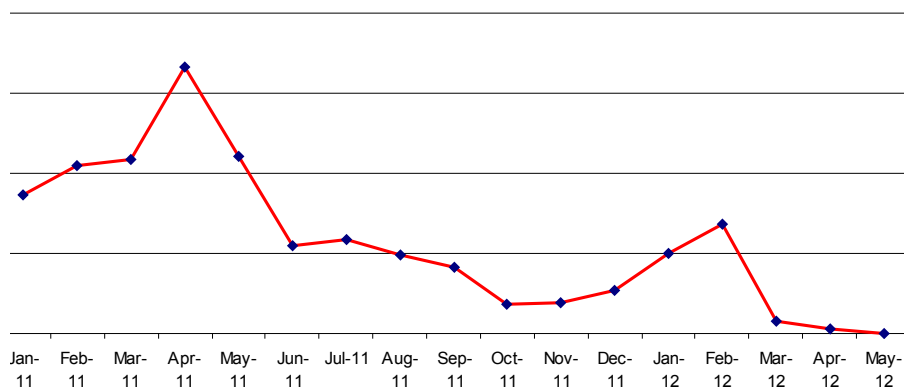
Lợi suất trái phiếu của Đức xuống mức 0%: Trái phiếu Đức kỳ hạn 2 năm tăng giá và lần đầu tiên có lợi suất xuống mức 0% do các nhà đầu tư tập trung vào tài sản an toàn trước diễn biến ngày càng xấu của khủng hoảng nợ.

Kinh tế Việt nam

CPI tháng 5 tăng nhẹ 0,18%

Chỉ số giá tiêu dùng cả nước (CPI) tháng 5 chỉ tăng 0,18% so với tháng trước và tăng 8,34% so với cùng kỳ năm 2011. Tính chung 5 tháng đầu năm 2012, CPI cả nước tăng 13,3% so với cùng kỳ.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

CPI tháng 5 tăng ở mức thấp chủ yếu do chỉ số giá của nhóm có tỷ trọng lớn là nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống giảm mạnh với mức giảm 0,14% so với tháng trước. Trong đó, nhóm lương thực giảm 0,54% và nhóm thực phẩm giảm 0,26%.

Chỉ số giá của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tiếp tục giảm 0,07% trong tháng này. Tuy nhiên, tính chung 5 tháng đầu năm này, CPI vẫn tăng 15,15% so với cùng kỳ năm 2011. Nhóm có chỉ số giá tăng mạnh là các hàng hóa, dịch vụ khác với mức tăng 3,09% so với tháng trước.

Bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch tăng 0,6%: Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 5/2012 tăng 0,6% so với tháng trước và tăng 18,8% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 5 tháng đầu năm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 952,2 nghìn tỷ đồng, tăng 20,8% so với cùng kỳ năm trước và nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 6,6%.

Thu hút FDI đạt 5.329 triệu USD: Tính đến 20/5/2012, thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 5329 triệu USD, bằng 68,2% cùng kỳ năm trước, bao gồm: Vốn đăng ký của 283 dự án được cấp phép mới đạt 4.124,2 triệu USD và vốn đăng ký bổ sung của 82 lượt dự án được cấp phép từ các năm trước là 1.204,8 triệu USD. Trong tổng vốn đăng ký, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 3.321,5 triệu USD, ngành kinh doanh bất động sản đạt 1.576,5 triệu USD.

Nhập siêu tháng 5 ước tính 700 triệu USD

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 5 ước tính đạt 9,1 tỷ USD, tăng 1,5% so với tháng trước và tăng 25,8% so với cùng kỳ năm 2011. Tính chung 5 tháng đầu năm nay đạt 42,9 tỷ USD, tăng 24,1% so với cùng kỳ năm trước.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 5 ước tính đạt 9,8 tỷ USD, tăng 9,4% so với tháng trước và tăng 13,2% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 5 tháng đầu năm 2012 đạt 43,5 tỷ USD, tăng 6,6% so với cùng kỳ năm 2011.

Như vậy, nhập siêu tháng 5/2012 ước tính 700 triệu USD và tính chung 5 tháng đầu năm là 622 triệu USD.

Khách quốc tế tăng 17,5% so với cùng kỳ: Khách quốc tế đến nước ta trong 5 tháng đầu năm nay ước tính đạt 2946 nghìn lượt người, tăng 17,5% so với cùng kỳ năm 2011. Trong đó khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 1.749,3 nghìn lượt người, đến vì công việc 508,4 nghìn lượt người.

Tài chính – Ngân hàng

Trần lãi suất ngân hàng đồng loạt giảm: Ngân hàng Nhà nước vừa chính thức có thông báo về việc điều chỉnh giảm lãi suất điều hành và trần lãi suất tiền gửi tại các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Theo đó, kể từ ngày 28/5, trần huy động xuống mức 11% cùng với đó lãi suất chính sách cũng đồng loạt hạ 1% so với mức hiện hành. Cụ thể, lãi suất tái cấp vốn từ 13%/năm xuống 12%/năm, lãi suất cho vay thanh toán điện tử liên ngân hàng từ 14%/năm xuống 13%/năm và lãi suất tái chiết khấu từ 11%/năm xuống 10%/năm.

Giá vàng trượt dốc về sát mốc 41 triệu đồng/lượng: Trong tháng 5 vừa qua, giá vàng trong nước biến động thất thường và đã có lúc lùi về sát mốc 41 triệu đồng/lượng. Trên thị trường thế giới, giá vàng cũng đang tiếp tục giảm tại thị trường Châu Á, xuống còn 1.598,3 USD/ounce.

Thị trường bất động sản thế giới

Nhà đầu tư nước ngoài sắp được vay thế chấp tại Dubai: Theo nguồn tin từ Property Wire, một số ngân hàng Dubai sắp tung ra chương trình cho vay thế chấp đối với nhà đầu tư nước ngoài có nhu cầu mua bất động sản ở nước này nhằm kích thích thị trường bất động sản của nước này. Thị trường bất động sản Mỹ có dấu hiệu khởi sắc: Bộ Thương mại Mỹ cho biết trong tháng 4 vừa qua, doanh số bán ra của các ngôi nhà mới xây đã tăng 3,3%, đạt khoảng 343.000 căn, cao hơn nhiều so với mức dự báo 335.000 căn của các chuyên gia. Đây là dấu hiệu cho thấy lĩnh vực kinh doanh bất động sản ở Mỹ đã vượt qua được thời kỳ khó khăn nhất và đang tiếp tục chiều hướng tốt dần lên.

Thái Lan mở rộng chính sách cho vay mua nhà đầu tiên: Theo nguồn tin từ Bangkok Post, Bộ Tài chính Thái Lan đang có kế hoạch mở rộng chương trình cho vay mua nhà đầu tiên có giá trị khoảng 2 triệu Bath/căn với lãi suất 0% để tạo điều kiện cho người dân nước này tạo lập nhà ở.

Giá thuê văn phòng tại Singapore đất thứ 9 trên thế giới: Theo báo cáo của Colliers International, Singapore đã trở lại top 10 địa điểm có giá cho thuê văn phòng đất nhất thế giới. Sự đắt đỏ của giá thuê văn phòng tại Singapore được xếp hạng ở vị trí thứ 9, trong khi 6 tháng trước đó đứng ở vị trí thứ 15. Giá thuê văn phòng hạng A tại trung tâm các thành phố lớn của nước này là 7,91 USD/m2/tháng, tăng 16,8% so với 6 tháng đó. Điều này cho thấy giá bất động sản thương mại tại các thành phố lớn của nước này đang tiếp tục tăng.

Giá nhà tiếp tục giảm ở 70 thành phố của Trung Quốc: Chính sách kiềm chế thị trường nhà ở của chính phủ Trung quốc đã làm cho giá nhà ở tại nước này tiếp tục giảm. Giá nhà vào tháng 5/2012 trung bình khoảng 8.684 NDT/m2 (tương đương 1.364 USD/m2), giảm 0,3% so với tháng trước. Theo kết quả khảo sát tại 100 thành phố của Trung Quốc, giá nhà tương đối ổn định ở 26 thành phố và đã giảm tại 73 thành phố. Trong đó, giá nhà tại 10 thành phố lớn nhất bao gồm Bắc Kinh và Thượng Hải đã giảm 0,5% so với tháng trước và giảm hơn 3,2% so với tháng 5/2011.

Thị trường bất động sản Việt Nam

Nhiều dự án phía Tây Hà Nội đẩy nhanh tiến độ: Trong khi nhiều dự án phải tạm ngừng thi công để chờ thị trường tốt hơn, thì hàng loạt dự án căn hộ phía Tây Hà Nội vẫn dồn dập khởi công như: Dự án Eurowindow Multicomplex của Eurowindow Holding, Mandarin Garden của Tập đoàn Hòa Phát, Starcity của Tập đoàn Đại Dương.

Hà Nội xây dựng chỉ số giá bất động sản: Sở Xây dựng đề xuất từ nay đến năm 2013, Hà Nội sẽ xây dựng chỉ số giá và lượng giao dịch bất động sản ở 4 quận (Đống Đa, Cầu Giấy, Thanh Xuân, Hà Đông) và 2 huyện (Hoài Đức, Từ Liêm). Bộ chỉ số này sẽ là công cụ thống kê theo dõi thị trường, qua đó sẽ giúp các đơn vị quản lý nhà nước cũng như nhà đầu tư kinh doanh bất động sản đưa ra được chính sách, chiến lược phát triển trong lĩnh vực bất động sản.

Khoảng 2/3 sàn bất động sản tại Hà Nội đóng cửa: Theo thống kê của Sở Xây dựng Hà Nội, với hơn 500 sàn giao dịch bất động sản (BĐS), có tới 122 sàn ngừng hoạt động, trên 200 sàn không có giao dịch thành công trong năm 2011 vừa qua. Sàn có giao dịch thì số lượng cũng rất khiêm tốn chỉ một vài sản phẩm.

Nhiều dự án bung hàng ăn theo lãi suất: Trước thông tin lãi suất huy động lùi về 11%, nhiều doanh nghiệp bất động sản bắt đầu kỳ vọng vào việc lãi suất cho vay sẽ giảm trong thời gian tới và không ngần ngại chào hàng sẵn cơ hội giữa lúc thị trường trầm lắng. Một số dự án điển hình đang được chào bán dự án như: The Eastern, Tropic Garden, Celadon City, Hyco4 Tower và The Flemington,...

Giá cho thuê nhà ở công vụ dự kiến cao nhất là 5.700 đồng/m2/tháng: Bộ Xây dựng vừa có văn bản gửi Văn phòng Chính phủ về việc quản lý, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của Chính phủ. Theo

đó, giá thuê đối với từng loại nhà ở công vụ cụ thể như sau: Đối với nhà chung cư có thang máy là 5.700 đồng/m²/tháng; Đối với nhà chung cư không có thang máy và các loại nhà ở khác là 3.400 đồng/m²/tháng. Tiền sử dụng các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, trông giữ xe và các dịch vụ khác do người thuê trực tiếp chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ theo hợp đồng hai bên ký kết.

Bộ Xây dựng chưa bao giờ cho phép xây nhà siêu nhỏ để bán: Trước thông tin Bộ Xây dựng sẽ cho xây căn hộ siêu nhỏ 25m² để bán, Thứ trưởng Nguyễn Trần Nam cho biết, Bộ Xây dựng chưa bao giờ kiến nghị cho phép doanh nghiệp được xây dựng các căn hộ có diện tích 25m² để bán mà chỉ có căn hộ cho thuê mới được phép xây dựng với diện tích này.

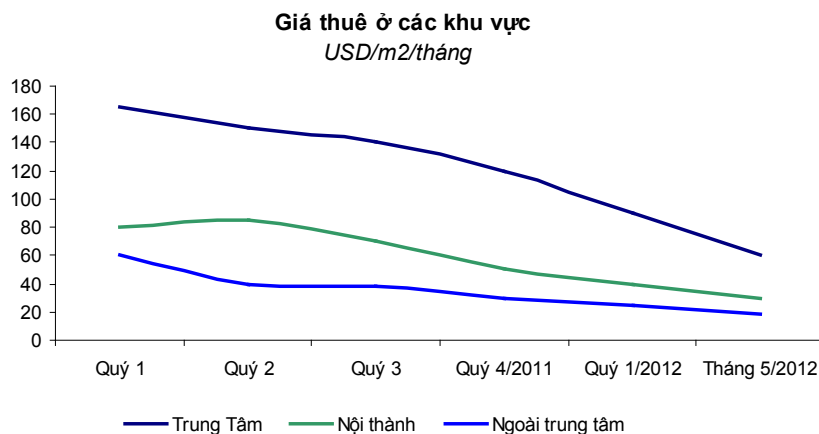
Giá nhà phố nội thành Tp.HCM giảm nhẹ: Theo thống kê của một số sàn môi giới bất động sản Tp.HCM, nhà phố ở trong các quận nội thành có giá từ 4 - 5 tỷ đồng/căn, giảm từ 3% - 5% so với thời điểm giữa năm 2011. Theo ghi nhận, loại nhà có giá càng cao thì giá bán càng giảm mạnh, nhiều trường hợp giảm tới 10%. Trong khi đó, nhà phố có giá trên dưới 1 tỉ đồng hiện đang rất hút khách.

Doanh nghiệp bất động sản được gia hạn nộp tiền sử dụng đất: Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý gia hạn tối đa 12 tháng thời hạn nộp tiền sử dụng đất đối với các chủ đầu tư dự án có khó khăn về tài chính. Đồng thời, chấp thuận việc giảm 50% tiền thuê đất phải nộp của năm 2012 đối với một số tổ chức kinh tế, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ đang được Nhà nước cho thuê đất. Theo ước tính của Bộ Tài chính, tổng số tiền sử dụng đất sẽ được giãn theo nghị quyết này khoảng 64.000 tỷ đồng.

Trong tháng 5 vừa qua, tình hình hoạt động của thị trường mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội và Tp.HCM tiếp tục gặp nhiều khó khăn do nhu cầu thuê vẫn còn yếu.

Hà Nội: Không có nguồn cung mới

Trong tháng 5, thị trường mặt bằng bán lẻ Hà Nội không đón nhận thêm dự án mới nào gia nhập thị trường, chỉ có Sàn giao dịch bất động sản Eurowindow Holding chào thuê Trung tâm thương mại Melinh Plaza Hà Đông với giá từ 10 – 12 USD/m². Dự kiến dự án này sẽ cung cấp cho thị trường Hà Nội thêm 44.326m² diện tích bán lẻ khi đi vào hoạt động.



Nguồn: Data CafeLand

Tính chung 5 tháng đầu năm 2012, tổng diện tích mặt bằng bán lẻ của thị trường Hà Nội đạt 70.2326m², tăng 10,4% so với năm 2011.

Tỷ lệ lấp đầy trên toàn thị trường giảm nhẹ nhưng vẫn ở mức trên 80% và giá thuê ở khu vực trung tâm luôn ở mức cao trung bình từ 50 – 80 USD/m²/tháng, còn khu vực ngoại thành tiếp tục giảm.

Dự kiến, đến cuối năm 2012 các dự án trung tâm thương mại và các khu phức hợp đi vào hoạt động sẽ cung cấp cho thị trường Hà Nội hơn 60.000m² như: Indochina Plaza Hanoi, Apex Tower, Eurowindow Multicomplex,...

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.

Theo dự báo, tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân của Việt Nam có thể đạt 6%/năm trong thời gian tới cùng với dân số trẻ chiếm tỷ lệ cao và các doanh nghiệp nước ngoài đang có nhu cầu mở rộng kinh doanh tại đây là những yếu tố quan trọng tác động tích cực đến thị trường bán lẻ cũng như mặt bằng bán lẻ.



Trung tâm thương mại Melinh Plaza Hà Đông

Vị trí: Phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Hà Nội

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư T&M Việt Nam (thuộc Tập đoàn Eurowindow Holding)

Diện tích đất: 1,7ha

Tổng diện tích sàn: 54.000m² gồm 5 tầng nổi và 1 tầng hầm

Giá thuê: 10 - 12 USD/m²

Dự kiến khai trương: Tháng 8/2012

Tp.HCM: Giá thuê giảm mạnh

Tính đến hết tháng 5/2012, tổng nguồn cung diện tích bán lẻ trên địa bàn thành phố đạt khoảng 709.700 m². Nguồn cung mới đến từ trung tâm thương mại Pico Plaza Tp.HCM với hơn 9.700m², khối đế bán lẻ, The Vista với diện tích sàn khoảng 7.000m², Saigon Centre giai đoạn 2 khoảng 15.000m².

Giá chào thuê các khu trung tâm thương mại, khối đế bán lẻ ở khu vực trung tâm và ngoài trung tâm có xu hướng giảm mạnh. Điển hình, trung tâm thương mại Zen Plaza đã giảm giá cho thuê mặt bằng khoảng 15 - 20%.

Các dự án mới gia nhập vào thị trường bao gồm Khu trung tâm thương mại SC VivoCity tại quận 7 do Tập đoàn Đầu tư bất động sản Thương mại Mapple Tree (Singapore) và Tập đoàn Bán lẻ Saigon Co.op (Việt Nam) hợp tác đầu tư, Trung tâm thương mại Aeon-Celadon tại quận Tân Phú do Tập đoàn bán lẻ Aeon (Nhật Bản) đầu tư. Và mới đây, Tập đoàn Bitexco tổ chức lễ động thổ dự án The One Ho Chi Minh City với khu trung tâm thương mại có diện tích sàn khoảng 45.000m².

Theo nhận định của các chuyên gia, giá thuê mặt bằng bán lẻ sẽ giảm hơn nữa do nguồn cung hiện đang dư thừa, trong khi nhu cầu thuê vẫn tiếp tục giảm theo khó khăn của tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

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, Saigon M&C, Riviera Point... Vì thế, công suất thuê và giá chào thuê trung bình sẽ tiếp tục giảm hơn nữa trong năm 2012.

**The One Ho Chi Minh City**

Vị trí: Số 1 đường Phạm Ngũ Lão, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP.HCM

Chủ đầu tư: Tập đoàn Bitexco

Tổng diện tích sàn xây dựng: 195.000m²

Dự kiến hoàn thành: 2015

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.