BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 7

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

Kinh tế thế giới đang bước vào đợt suy thoái mới

Dự trữ USD toàn cầu cao nhất từ 2010

Indonesia hấp dẫn đầu tư nhất Đông Nam Á

CPI tháng 7 tiếp tục giảm

Thu ngân sách Nhà nước giảm mạnh

Nợ công vượt ngưỡng an toàn

Lãi suất sẽ giảm thêm 1%

Thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam 3

Thị trường căn hộ Hà Nội 4

Thị trường căn hộ Tp.HCM 5

Bản quyền thuộc CafeLand 2012. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Tổng quan kinh tế thế giới

Kinh tế thế giới đang bước vào đợt suy thoái mới: Theo nguồn tin từ Businessinsider, nhiều nhà kinh tế đã đưa ra dự đoán thế giới đang bước vào một cuộc suy thoái mới. Cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế Moody's đã hạ triển vọng của Quỹ bình ổn tài chính Châu Âu (EFSF) từ mức ổn định xuống tiêu cực. Hơn nữa, những biến động xấu đi về triển vọng của ba nền kinh tế được coi là ổn định nhất trong khu vực đồng Euro gồm Đức, Hà Lan và Luxembourg khiến EFSF có thể sẽ bị hạ mức xếp hạng tín nhiệm trong vòng 12 - 18 tháng tới.

Mỹ có thể thâm hụt ngân sách 1.210 tỷ USD năm 2012: Theo công bố của Nhà Trắng, thâm hụt ngân sách năm 2012 có thể thấp hơn so với dự báo đưa ra hồi tháng 2 khoảng 116 tỷ USD. Con số này cũng thấp hơn thâm hụt 1.300 tỷ USD năm 2011.

Dự trữ USD toàn cầu cao nhất từ 2010: Theo số liệu của Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), tỷ lệ dự trữ USD toàn cầu hiện chiếm 62,2%, gấp hơn 2 lần so với dự trữ euro chỉ đạt 24,9%. Điều này cho thấy, USD đang được xem là tài sản an toàn trong bối cảnh khủng hoảng nợ Châu Âu gia tăng.

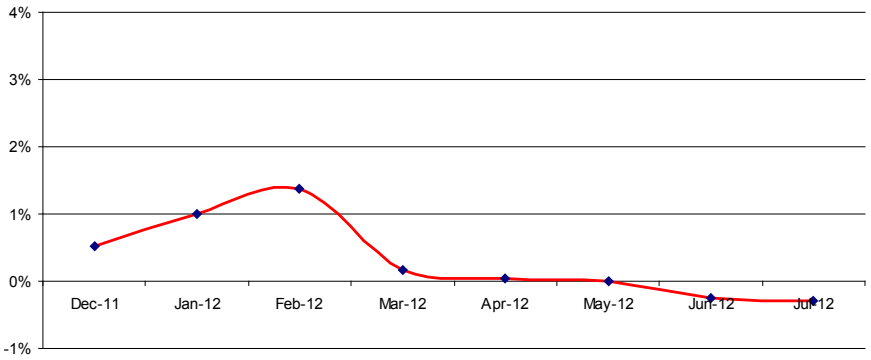
Châu Á đi đầu về thương mại toàn cầu: Tỷ trọng xuất khẩu của Châu Á tăng từ 23,4% năm 1990 lên 34,3% năm 2011. Nếu xu hướng này tiếp tục, tới năm 2050 Châu Á có thể chiếm hơn 50% giao dịch toàn cầu. Điều này phần nào sẽ giúp các nước Châu Á tránh được tác động từ các cú sốc kinh tế do khủng hoảng và suy giảm tăng trưởng bên ngoài khu vực, đặc biệt khủng hoảng nợ Châu Âu.

Indonesia hấp dẫn đầu tư nhất Đông Nam Á: Hội nghị liên hiệp quốc tế về thương mại và phát triển cho biết, Indonesia là điểm đến đầu tư hấp dẫn thứ 4 thế giới trong vòng 2 năm tới, chỉ sau Trung Quốc, Mỹ và Ấn Độ.

Tổng quan kinh tế Việt Nam

CPI tháng 7 tiếp tục giảm: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 7/2012 tiếp tục giảm 0,29% so với

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Thu hút FDI trong 7 tháng đầu năm đạt 8,03 tỷ USD: Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 20/7/2012 đạt 8,03 tỷ USD, bằng 66,9% cùng kỳ năm 2011. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo đạt 5,5 tỷ USD, ngành kinh doanh bất động sản đạt 1,61 tỷ USD.

Bản quyền thuộc CafeLand 2012. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ: Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 7 tăng 0,1% so với tháng trước và tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 7 tháng đầu năm, đạt 1.327,5 nghìn tỷ đồng, tăng 18,7% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 6,7%.

Xuất siêu tháng 7 đạt 100 triệu USD: Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 7 ước tính đạt 9,6 tỷ USD, giảm 2,9% so với tháng trước và nhập khẩu ước tính đạt 9,5 tỷ USD. Như vậy, xuất siêu tháng 7 ước tính 100 triệu USD, bằng 1% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

Thu ngân sách Nhà nước giảm mạnh: Tổng thu ngân sách Nhà nước trong 7 tháng đầu năm 2012 ước đạt 363.000 tỷ đồng, chỉ bằng 49% dự toán năm. Đây là mức thu ngân sách thấp nhất trong 5 năm trở lại đây.

Nợ công vượt ngưỡng an toàn: Theo báo cáo của Ủy ban kinh tế Quốc Hội, nợ công Việt Nam đã vượt xa so với ngưỡng an toàn 60% GDP.

Lãi suất sẽ giảm thêm 1%: Theo dự báo của ngân hàng Standard Chartered, Việt Nam sẽ tiếp tục giảm lãi suất thêm 1% trong quý 3/2012, kéo theo lãi suất cơ bản giảm xuống 9% vào cuối năm 2012.

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới

Trung Quốc mất ưu thế trong tăng trưởng bất động sản Châu Á – Thái Bình Dương: Ông Vrensen - Giám đốc điều hành DTZ cho biết, trong những năm qua, Trung Quốc luôn dẫn đầu trong việc thúc đẩy tăng trưởng của Châu Á – Thái Bình Dương. Tuy nhiên đến nay, các quốc gia khác đang tăng trưởng nhanh hơn so với Trung Quốc. Cụ thể, Đài Loan dẫn đầu với mức tăng trưởng 21% trong đầu tư cổ phiếu, tiếp theo là Malaysia 20% và Singapore 17%.

Giá nhà tư nhân tại Singapore tăng 0,4% trong quý 2: Trong khi giá nhà tại các khu vực trung tâm tăng 0,6% so với quý 1/2012 thì ở gần trung tâm giá nhà hầu như không thay đổi đáng kể.

Riêng các khu vực ngoại thành Singapore giá nhà tăng với tốc độ chậm khoảng 0,4%, so với mức tăng 1,1% so với quý trước.

Đất nông nghiệp Anh sẽ quý hơn vàng: Theo Oxford Economics và trung tâm tư vấn bất động sản Savills, giá đất nông nghiệp tại nước này sẽ tăng 37% cho đến năm 2016, vượt qua mức tăng của giá vàng, dầu mỏ và trái phiếu chính phủ thời hạn 10 năm.

Bất động sản Mỹ hấp dẫn "nhà giàu" Trung Quốc: Tính đến hết tháng 3/2012, người nước ngoài đã rót vào thị trường nhà đất Mỹ 82,5 tỷ USD. Trong đó, dòng vốn từ Trung Quốc chiếm 11% và Canada tiếp tục đứng đầu với 24% tổng vốn đầu tư. Các nước như: Mexico, Ấn Độ và Anh chiếm khoảng 55% trong số này. Đáng chú ý là số người mua tới từ Trung Quốc có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất những năm qua và bất động sản được quan tâm chủ yếu nằm tại Florida, Texas, Arizona, California và New York.

Top 5 thị trường bất động sản "hot" ở Châu Á: Theo báo cáo mới nhất của Knight Frank, dựa trên chỉ số giá nhà toàn cầu trong 5 năm qua do đơn vị này nghiên cứu, 5 thị trường bất động sản có sự tăng trưởng tốt nhất tại khu Châu Á hiện nay lần lượt là: Hồng Kông, Ấn Độ, Trung Quốc, Đài Loan và Malaysia.

Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

FDI vào bất động sản đạt 1,61 tỷ USD: Theo số liệu thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài, tính đến ngày 20/7/2012, cả nước có 584 dự án có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) mới được cấp giấy

Bản quyền thuộc CafeLand 2012. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 5,2 tỷ USD, bằng 55,9% so với cùng kỳ năm 2011. Tính chung cả cấp mới và tăng vốn, FDI vào Việt Nam đạt 8,03 tỷ USD, bằng 66,9% so với cùng kỳ 2011. Trong đó, lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm 1,61 tỷ USD tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm.

Bất động sản nghỉ dưỡng bung hàng: Trong khi hàng loạt phân khúc rơi vào tình trạng đóng băng thì tại khu vực miền Bắc và miền Trung, nhiều dự án bất động sản nghỉ dưỡng liên tiếp chào hàng. Đơn cử như Công ty Cổ phần Đầu tư Archi vừa mới mở bán đợt 2 biệt thự Nine Ivory Eco Resort & Country Club, Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang mở bán biệt thự khoáng nóng Venesia Onsen Villas thuộc Khu đô thị Venesia Nha Trang, hay Tập đoàn Tuần Châu đã khởi công xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Hoàng Long Villas ở phía Đông Nam của đảo Tuần Châu,…

Giá nhà thu nhập thấp chỉ nên 2 - 4 triệu đồng/m2: Tại hội nghị toàn quốc tổng kết chương trình hỗ trợ người nghèo về nhà ở, theo Quyết định 167 do Bộ Xây dựng tổ chức, Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng chỉ đạo các bộ ngành phải can thiệp thông qua chính sách tạo ra nhà để người thu nhập thấp có thể mua được. Mỗi năm có thể trích một phần từ tiền sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội, lo cho người dân. Nếu nhà ở nông thôn là 1 triệu đồng/m2 thì nhà ở đô thị khoảng 2-4 triệu đồng, như vậy mỗi căn hộ chỉ khoảng 150-200 triệu đồng.

Hà Nội kiến nghị bỏ quy định giá trần dịch vụ chung cư: UBND thành phố kiến nghị Bộ Xây dựng cho phép thành phố công bố đơn giá dịch vụ nhà chung cư thay cho việc ban hành giá trần hoặc khung giá dịch vụ nhà chung cư; Đơn giá dịch vụ nhà chung cư công bố để các chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, các hộ dân và các đơn vị, cá nhân có liên quan tham khảo, thương thảo và quyết định áp dụng hoặc xây dựng giá dịch vụ chung cư theo các quy định hiện hành.

2 phương án thỏa thuận đền bù giải tỏa: Tại hội thảo "Cơ chế thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, định giá đất" do Hiệp hội Bất động sản Tp.HCM phối hợp cùng Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức, Hiệp hội đã đề xuất 2 phương án xử lý trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận đền bù giải tỏa với người dân có đất còn lại như sau: Thứ nhất, nhà đầu tư sẽ bồi thường cho chủ đất bằng với mức giá cao nhất đã thực hiện bồi thường trong dự án. Thứ hai, có thể thuê công ty tư vấn thẩm định giá độc lập để thẩm định giá khu đất và nhà đầu tư thực hiện bồi thường theo giá đất được thẩm định.

Bất động sản phía Bắc âm thầm khởi động lại: Dù thị trường bất động sản vẫn còn khó khăn, nhưng có không ít chủ dự án phía Bắc đã âm thầm triển khai hoặc bắt đầu tái khởi động dự án. Đây là một động thái nhằm đón đầu cơ hội khi thị trường bất động sản hồi phục trở lại. Một số dự án đang rục rịch tái khởi động: Dự án Tây Hồ Tây, dự án USilk City, dự án Thanh Hà,…

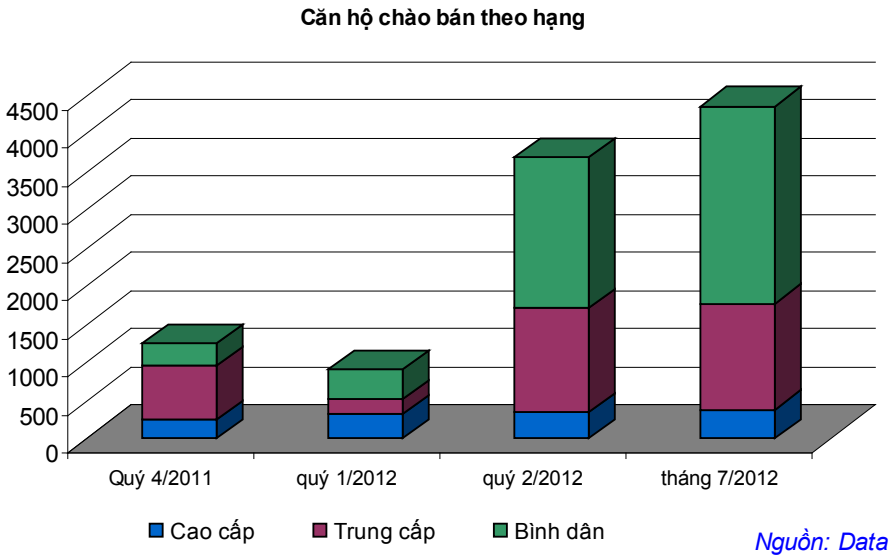
Thị trường căn hộ Hà Nội

Tính đến hết tháng 7, số lượng căn hộ chào bán trên thị trường Hà Nội khoảng 5.300 căn. Riêng trong tháng 7, nguồn cung mới đến từ các dự án như: Tòa CT8C thuộc Khu đô thị Đại Thanh, Star Tower, Thăng Long Garden, Golden Land và Tổ hợp 25 Tân Mai.

Trong tổng số căn hộ chào bán, chỉ có 10% căn hộ cao cấp đến từ dự án Indochina Plaza Hà Nội, Star Tower,…phân khúc bình dân chiếm tỷ lệ cao nhất là 59% đến từ các dự án như: Tổ hợp 25 Tân Mai, Golden Land, The Sun Garden, Xuân Mai Tower,… và phân khúc trung cấp chiếm 32% từ các dự án như: Thăng Long Garden, Berriver Long Biên, Hồ Gươm Plaza.

Trong tháng này, có thêm 1 dự án mới gia nhập vào thị trường là dự án SkyView Phương Thành. Dự kiến sẽ cung cấp cho thị trường Hà Nội thêm 200 căn hộ sau khi hoàn thành.

Bản quyền thuộc CafeLand 2012. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.



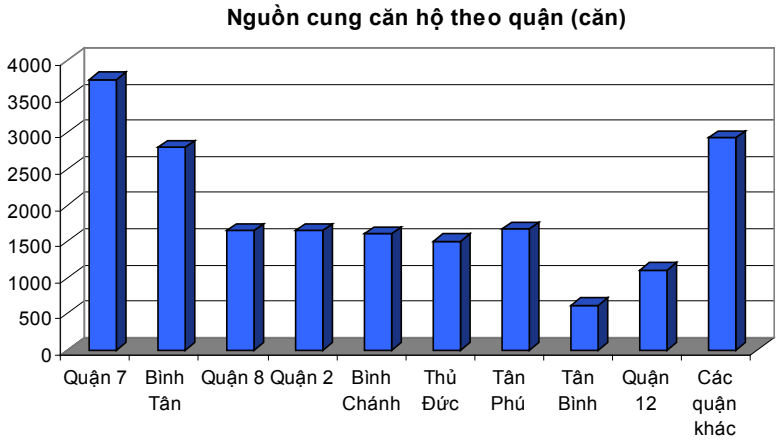
Nguồn: Data CafeLand

Theo ghi nhận, giá bán tiếp tục giảm ở phân khúc trung và cao cấp. Điển hình, căn hộ thuộc dự án The Pride, Golden Place có giá bán giảm mạnh so với trước đây và trung bình dao động ở mức 17 -18 triệu đồng/m2. Hay căn hộ thuộc FLC Landmark Tower đến nay chỉ còn 23 triệu đồng/ m2.
Theo ghi nhận, người mua vẫn rất ưa chuộng các căn hộ diện tích nhỏ và giá trị giao dịch dưới 2 tỷ đồng thuộc các dự án đã hoàn thiện hoặc đang trong giai đoạn hoàn thành.

Vì thế, trong năm 2012, nhu cầu chủ yếu tập trung ở phân khúc căn hộ bình dân và trung cấp. Những căn hộ có giá trị nhỏ hơn 2,5 tỷ đồng/căn sẽ thu hút nhiều sự quan tâm của người có nhu cầu thực và có khả năng thanh toán.

Thị trường căn hộ Tp.HCM

Trong 7 vừa qua, Thị trường Tp.HCM đón nhận thêm gần 700 căn hộ được chào bán đến từ các dự án: Blue Sapphire Bình Phú, The Era Town, Cộng Hòa Plaza, Saigon Mansion,Cao ốc An Bình,...nâng tổng nguồn cung mới mở bán trong 7 tháng đầu năm đạt khoảng 2.700 căn hộ.



Nguồn: Data CafeLand

Bản quyền thuộc CafeLand 2012. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Với tín hiệu lạm phát cùng lãi suất giảm đã góp phần giúp tâm lý thị trường chuyển sang hướng tích cực. Tuy nhiên, vẫn chưa thực sự tác động mạnh đến sự hấp thụ của thị trường.

Giá căn hộ chào bán trung bình dao động từ 15 – 25 triệu đồng/m2. Điển hình như: The Era Town, Cao ốc An Bình, Blue Sapphire Bình Phú có giá bán trung bình khoảng 15 triệu đồng/m2; Investco Babylon khoảng 14,7 – 16 triệu đồng/m2; Cộng Hòa Plaza có giá từ 27 triệu đồng/m2.

Bên cạnh đó, các chủ đầu tư tiếp tục đưa ra nhiều chương trình ưu đãi và hình thức thanh toán khác nhau để thu hút khách hàng. Theo ghi nhận, hình thức áp dụng phổ biến nhất là thời gian chia thành nhiều đợt và có thể nhận nhà ngay khi thanh toán từ 45% - 50% giá trị căn hộ.

Tuy nhiên, thị trường căn hộ được dự báo sẽ có những tác động tích cực trong nửa cuối năm 2012 nhờ có chính sách hỗ trợ của Chính phủ và ngân hàng như giảm lãi suất, gói cứu trợ tài chính dành cho cá nhân lẫn doanh nghiệp.

Dự kiến, trong những tháng cuối năm sẽ có khoảng 1.500 căn hộ được chào bán và thị trường sẽ có những bước hồi phục trước động thái hạ lãi suất của các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân vẫn tiếp tục làm chủ thị trường còn phân khúc căn hộ cao cấp vẫn còn gặp một số khó khăn nhất định.

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