

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN THÁNG 8 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

Tăng trưởng thương mại toàn cầu 2012 tiếp tục chậm lại

Chứng khoán Châu Á đồng loạt giảm

Dòng tiền nóng đe dọa các nền kinh tế Châu Á

Thất nghiệp của Mỹ tăng

CPI tháng 8 tăng 0,63%

Thâm hụt ngân sách 115,5 nghìn tỷ

Nhập siêu trở lại nhưng ở mức thấp

Vàng bất ngờ tăng giá trên mốc 46 triệu đồng/lượng

Thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam.....3

Thị trường đất nền Hà Nội.....4

Thị trường đất nền Tp.HCM5

Tổng quan kinh tế thế giới

Tăng trưởng thương mại toàn cầu 2012 tiếp tục chậm lại: Tổ chức thương mại thế giới (WTO) khẳng định tốc độ tăng trưởng thương mại toàn cầu sẽ thấp hơn 4% trong năm nay. Trước đó, WTO cảnh báo tăng trưởng thương mại thế giới sẽ tiếp tục suy giảm trong năm nay và đạt mức tăng trưởng 5,6% trong năm 2013.

Chứng khoán Châu Á đồng loạt giảm: Nguyên nhân là do những lo ngại về triển vọng của kinh tế thế giới. Theo Ủy ban Châu Âu, niềm tin kinh tế khu vực đồng Euro giảm nhiều hơn dự báo khi lãnh đạo của Châu Âu chưa thể ngăn chặn khủng hoảng nợ và kinh tế giảm sâu hơn.

Dòng tiền nóng đe dọa các nền kinh tế Châu Á: Dòng tiền chảy mạnh vào một số nền kinh tế Châu Á khiến giá bất động sản và đồng nội tệ tăng giá. Điều này đe dọa tăng trưởng bền vững của khu vực. Chẳng hạn, tại Singapore, dòng vốn ngoại chảy vào khiến giá bất động sản tăng 9 lần trong 10 quý trở lại đây. Theo Chuyên gia kinh tế Đại học Công nghệ Nanyang - ông Yip Sau Leung, các biện pháp nới lỏng định lượng của phương Tây sẽ khiến giá bất động sản tăng mạnh hơn nữa và gây bong bóng tài sản.

Nhật Bản giảm phát sâu hơn: Theo số liệu vừa công bố, chỉ số lạm phát lõi của Nhật Bản tháng 7 giảm 0,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Xu hướng giảm phát có thể buộc ngân hàng trung ương Nhật Bản mở rộng chương trình nới lỏng tiền tệ. Điều này sẽ gây sức ép khiến đồng Yên mất giá.

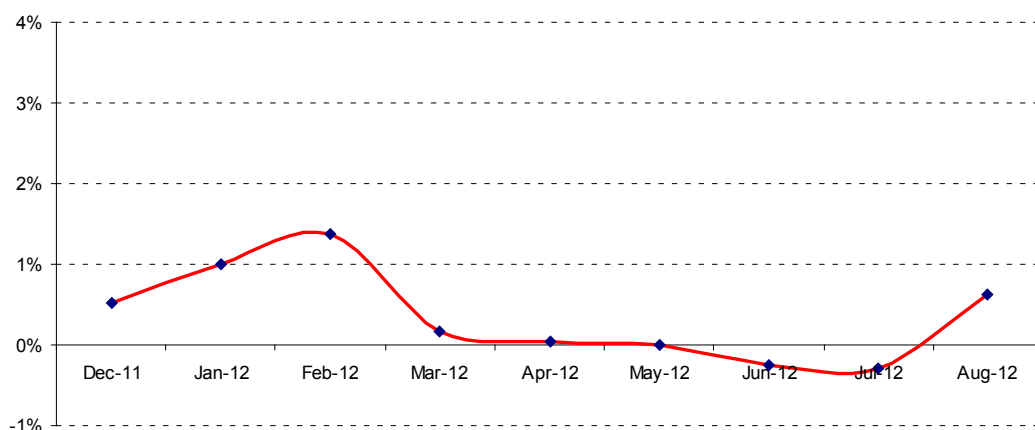
Thất nghiệp của Mỹ tăng: Theo Bộ Lao động Mỹ, số đơn xin trợ cấp thất nghiệp tính đến ngày 18/8 tăng thêm 4.000 đơn lên mức 327.000 đơn, cao hơn so với mức dự đoán của các chuyên gia kinh tế.

Fitch cảnh báo hạ xếp hạng tín dụng AAA của Mỹ: Cơ quan xếp hạng Fitch cảnh báo Mỹ có thể mất xếp hạng tín dụng AAA nếu không thể kiểm soát nợ tốt hơn trong nửa đầu năm 2013. Tháng trước, Fitch hạ triển vọng đánh giá tín dụng Mỹ từ ổn định sang tiêu cực, nguyên nhân chủ yếu là do quốc hội Mỹ không đạt được đồng thuận về các biện pháp cắt giảm ít nhất 1,2 nghìn tỷ USD thâm hụt ngân sách.

Tổng quan kinh tế Việt Nam

CPI tháng 8 tăng 0,63%: Theo số liệu công bố của Tổng Cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng trong tháng 8/2012 tăng 0,63% so với tháng trước. Đây là mức tăng cao nhất kể từ sau Tết Nguyên đán và chấm dứt đà giảm trong 2 tháng gần đây.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

CPI tháng 8 cả nước chỉ tăng 5,04% so với cùng kỳ năm trước và tăng 2,86% so với tháng 12/2011. Trong đó, CPI của Tp.HCM đã tăng 0,66% và của Hà Nội tăng trở lại với 0,57% so với tháng trước.

Nguyên nhân chính dẫn đến CPI tháng này tăng là do giá xăng dầu, gas tăng và giá các dịch vụ y tế tăng mạnh theo quyết định của Chính phủ.

Trong các nhóm hàng hoá và dịch vụ tiêu dùng, giá lương thực đã giảm tới 8 tháng liên. Đây là một hiện tượng chưa từng có trong cùng kỳ nhiều năm qua. Giá thực phẩm cũng giảm trong 6 tháng liên tiếp. Giá thuê nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng giảm 4 tháng liên và mới tăng gần đây.

Như vậy, CPI tăng trở lại sau 2 tháng âm liên tiếp đã giảm bớt những lo ngại không tốt cho nền kinh.

Thu hút FDI đạt 8,47 tỷ USD: Tính đến ngày 20/8, các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư vào Việt Nam 8,47 tỷ USD, bằng 66,1% so với cùng kỳ 2011. Trong đó, có 672 dự án được cấp mới với tổng vốn đăng ký 5,52 tỷ USD và 244 lượt dự án đăng ký tăng vốn với tổng vốn tăng thêm là 2,95 tỷ USD.

Trong đó, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 trong việc thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,72 tỷ USD, tăng gần 5,6 lần so với cùng kỳ năm trước.

Thâm hụt ngân sách 115,5 nghìn tỷ: Tính đến 15/8, tổng thu ngân sách Nhà nước ước tính đạt 418,5 nghìn tỷ đồng và tổng chi ngân sách đạt 534 nghìn tỷ đồng. Như vậy, thâm hụt ngân sách trong 8 tháng đầu năm 2012 vào khoảng 115,5 nghìn tỷ.

Nhập siêu trở lại nhưng ở mức thấp: Theo số liệu của Tổng Cục thống kê, tổng kim ngạch xuất khẩu trong tháng 8 ước đạt 9,8 tỷ USD và tổng kim ngạch nhập khẩu ước đạt 9,95 tỷ USD. Như vậy, sau 2 tháng xuất siêu khá (tháng 6 là 361 triệu USD, tháng 7 là 559 triệu USD), tháng 8 đã nhập siêu trở lại. Nhưng đây là mức nhập siêu thấp so với tháng 2 (279 triệu USD), tháng 5 (527 triệu USD) và tương đương với tháng 3.

Tín dụng tăng trưởng 1,4%: Tính đến ngày 20/8/2012, dư nợ tín dụng đối với nền kinh tế ước tăng 1,4%, tổng số dư tiền gửi của khách hàng tại các tổ chức tín dụng ước tăng 11,23%, tổng phương tiện thanh toán (M2) tăng 10,3% so với ngày 31/12/2011.

Vàng bất ngờ tăng giá trên mốc 46 triệu đồng/lượng: Trong tháng 8, giá vàng biến động khá mạnh từ 42 triệu đồng/lượng tăng lên đến 46,1 triệu đồng/lượng (ngày 07/09/2012). Giá vàng trong nước cao hơn giá vàng thế giới 3,5 triệu đồng/lượng (tính theo tỷ giá niêm yết cùng ngày).

Tỷ giá vẫn ổn định ở mức 20.880 đồng/USD: Giá USD niêm yết tại các ngân hàng ngày hầu như không có biến động, vẫn ở mức 20.880 đồng/USD. Tuy nhiên, trong những ngày gần đây USD có nhiều biến động do sự bất ổn của giá vàng và thị trường tài chính trong nước.

Thị trường bất động sản thế giới

Giá nhà toàn cầu giảm đồng loạt: Theo ghi nhận của tờ Economist, giá nhà hàng năm đang giảm tại 12 trong số 21 quốc gia được khảo sát. Chặng hạn, giá bất động sản ở Ireland đã xuống mức thấp nhất từ tháng 4/2010 và đang tiếp tục giảm nữa. Giá nhà ở Anh giảm khoảng 0,7% vào tháng 7.

Dòng vốn chảy vào Châu Á – Thái Bình Dương tăng trở lại: Theo báo cáo mới nhất của Công ty tư vấn bất động sản Jones Lang LaSalle, mặc dù môi trường kinh tế toàn cầu đầy thách thức

nhưng lượng vốn đầu tư vào thị trường bất động sản khu vực Châu Á – Thái Bình Dương tăng mạnh trong quý 2. Cụ thể, vốn đầu tư trực tiếp vào bất động sản thương mại lên đến 26 tỷ USD, tăng 26% so với cùng kỳ năm 2011. Trong đó, Nhật Bản là quốc gia có mức tăng trưởng lớn nhất với khoảng 290%, vốn đăng ký vào Hồng Kong, Singapore và Trung Quốc tăng trưởng ở mức hai con số.

Giá bất động sản Trung Quốc tiếp tục tăng: Theo thống kê từ hệ thống chỉ số Bất động sản Trung Quốc (CREIS), giá nhà trung bình ở 100 thành phố lớn của Trung Quốc tăng 0,33% so với tháng 6. Các nhà phân tích cho rằng việc nới lỏng chính sách tín dụng, nhằm kích thích nền kinh tế của Chính phủ cộng với sự gia tăng về nhu cầu mua căn hộ là nguyên nhân chính cho sự phục hồi gần đây của thị trường bất động sản, đặc biệt là ở các thành phố lớn như Bắc Kinh và Thượng Hải.

Thị trường bất động sản Tây Ban Nha suy thoái mạnh: Theo thống kê từ Real Capital Analytics, số lượng giao dịch bất động sản của Tây Ban Nha giảm hơn 90% trong 3 tháng vừa qua. Ông Christian Ulbrich – Giám đốc điều hành công ty dịch vụ bất động sản Jones Lang LaSalle ở khu vực Châu Âu cho biết, thị trường bất động sản Tây Ban Nha đã suy yếu đáng kể từ năm ngoái. Với sự suy giảm này, các nhà đầu tư đang rất lo ngại về tính an toàn của tài sản ở quốc gia này trong bối cảnh kinh tế khu vực Eurozone tiếp tục bất ổn.

Thị trường bất động sản Việt Nam

Xu hướng thu tóm bất động sản tăng mạnh: Tập đoàn C.T Group công bố mua lại Công ty TNHH và Đầu tư Thiên Lộc tại Tp.HCM và chính thức trở thành chủ đầu tư mới của dự án nằm trên đường Phạm Văn Chiêu. Hay Tập đoàn phát triển bất động sản Vina mua lại tổ hợp khách sạn và sân golf Novotel Phan Thiet Ocean Dunes and Golf Resort tại tỉnh Bình Thuận.

Đánh thuế biệt thự bỏ hoang: Mới đây UBND TP.Hà Nội đã đề xuất Bộ Tài chính thực hiện việc đánh thuế hoặc xử phạt các chủ sở hữu của nhà bỏ hoang, không đưa vào sử dụng. Cụ thể, mức thuế áp dụng với biệt thự bỏ hoang 3 tháng có thể áp thuế khoảng 5% trên giá trị hợp đồng, còn sau một năm mà biệt thự đó vẫn bỏ hoang thì sẽ bị tính thuế 10% trên tổng giá trị biệt thự.

Hàng loạt sàn bất động sản biến mất: Sau thời gian dài hoạt động lay lắt, nhiều sàn bất động sản đã buộc phải đóng cửa, không ít sàn đã biến mất một cách lặng lẽ. Theo thống kê của Sở Xây dựng Hà Nội, có 122 trên tổng số 500 sàn giao dịch bất động sản không hoạt động tại Hà Nội và hơn 200 sàn ghi nhận không có bất kỳ giao dịch thành công. Phần còn lại chỉ thực hiện một vài giao dịch thành công.

Căn hộ dưới 1 tỷ đồng “hâm nóng” thị trường: Các doanh nghiệp bất động sản trên địa bàn Tp.HCM hiện đang tập trung vào dòng sản phẩm căn hộ có giá dưới 1 tỷ đồng đi kèm với các chính sách hỗ trợ nhằm kích cầu người mua nhà. Tuy nhiên, khách mua nhà trên thị trường hiện nay là người có nhu cầu ở thực sự và họ có nhiều sự lựa chọn về mức giá lẫn thương hiệu, vị trí. Vì vậy, để thành công, các doanh nghiệp phải nghiên cứu chính sách, kế hoạch bán hàng thích hợp.

FDI bất động sản lợi ngược dòng: Theo số liệu công bố của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 trong việc thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,72 tỷ USD, tăng gần 5,6 lần so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản đã lợi ngược dòng.

Thị trường đất nền, biệt thự Hà Nội

Tính đến hết tháng 8/2012, thị trường Hà Nội có 5 dự án chào bán gồm: Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc, Khu biệt thự Điện Biên Thôn, khu biệt thự song lập Hyundai Hillstate Villa 2, Khu biệt thự Xanh Villas.

Giá chào bán của các dự án giảm mạnh trên thị trường thứ cấp. Hiện nhiều khu nhà liền kề thuộc giai đoạn 1 của dự án Splendor thuộc Khu đô thị Bắc An Khánh (huyện Hoài Đức) cũng đang được nhiều nhà đầu tư rao bán với giá thấp hơn nhiều so với giá gốc chủ đầu tư đưa ra. Hay, giá đất nền tại Khu đô thị Nam An Khánh hiện chỉ còn từ 22 - 24 triệu đồng/m², giảm 50% so với thời điểm năm 2010.

Đáng chú ý, số lượng nhà mặt phố có giá trị hàng chục tỷ đồng được chào bán khá phổ biến trên thị trường bất động sản Hà Nội. Đặc biệt là 2 quận Hoàn Kiếm và Ba Đình. Tại quận Ba Đình, nhiều căn nhà phố có giá rao bán từ 14 tỷ đến 67 tỷ đồng/căn. Tại quận Hoàn Kiếm, giá rao bán của loại nhà này từ 28 tỷ đến 95 tỷ đồng/căn.

Theo ghi nhận, giá hiện nay dù đã thấp hơn nhiều so với thời gian trước nhưng số lượng các giao dịch thành công vẫn rất ít ỏi. Phần lớn, các nhà đầu tư thứ cấp hạ giá bán so với chủ đầu tư do quá khó khăn về tài chính, chịu áp lực lớn trong việc trả nợ ngân hàng.

Trong tháng 9, Hà Nội sẽ đón nhận thêm dự án mới gia nhập vào thị trường là Khu đô thị Trung tâm Tây Hồ Tây với quy mô khoảng 207,6ha.

Thị trường bất động sản năm 2012 được đánh giá còn khó khăn nên các chủ đầu tư rất cẩn thận trong việc triển khai thực hiện dự án và diễn biến của thị trường còn phụ thuộc nhiều vào sự phục hồi của nền kinh tế.

Thị trường đất nền, biệt thự Tp.HCM

Trong tháng 8, thị trường Tp.HCM đón nhận thêm 3 dự án mới chào bán với khoảng 170 nền nhà phố, biệt thự. Cụ thể, Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú chào bán 2 dự án Nhân Phú và Tăng Phú House tại quận 9 với hơn 125 nền. Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn mở bán đợt 2 dự án Anh Tuấn Garden tại huyện Nhà Bè.

Giá một số dự án tuy đã giảm nhẹ nhưng vẫn chưa thu hút được sự quan tâm từ phía người mua. Tuy nhiên, khách hàng trong giai đoạn này là những người có tiền nhàn rỗi và không phụ thuộc nhiều vào tín dụng ngân hàng.

Theo số liệu của Cục Thống kê Tp.HCM, FDI vào lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 111,7 triệu USD, chiếm khoảng 27% tổng số vốn đầu tư. Đây là lĩnh vực dẫn đầu trong việc thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Trong đó, Singapore là quốc gia đứng đầu về số vốn đầu tư vào Tp.HCM với khoảng 241,1 triệu USD, chiếm 55,5% tổng vốn.

Các dự án của Singapore thường tập trung vào các lĩnh vực: Bất động sản, cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, giáo dục - y tế và hệ thống xử lý nước thải. Hai tập đoàn bất động sản hàng đầu của Singapore là Keppel Land và CapitaLand đã ký các cam kết với các công ty Việt Nam để hợp tác phát triển các dự án bất động sản.

Cụ thể, Công ty Antiaris (thuộc Keppel Land) hợp tác với Công ty Tiến Phước phát triển dự án khu biệt thự ven sông tại quận Bình Thạnh có quy mô 13,5ha với tổng vốn đầu tư dự kiến 115 triệu USD. Hay, Công Belwyn, một công ty con khác của Keppel Land liên doanh với Công ty Hưng Phú để xây dựng khu biệt thự cao cấp có quy mô 9,8ha ở phường Phú Hữu, quận 9 với khoảng 131 căn biệt thự.

Tập đoàn CapitaLand đã ký thỏa thuận liên doanh với Tập đoàn NovaLand để phát triển khu dân cư tại quận 9, Tp.HCM. Ngoài ra, Tp.HCM đã tổ chức khởi công tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên. Việc triển khai dự án đường sắt đô thị đầu tiên này sẽ tác động mạnh đến sự phát triển đô thị dọc tuyến là các quận 2, quận 9, Thủ Đức của thành phố và thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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.