

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 4 NĂM 2013

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

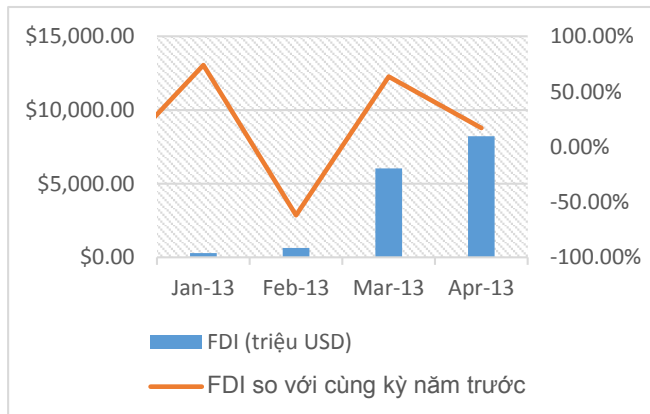
Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
Điện thoại: 08 – 39972404
Fax: 08 - 39955530
Email: info@cafeland.vn

Nội Dung Chính

Tổng Hợp Tình Hình Kinh Tế Việt Nam Tháng 4/2013	2
FDI vẫn tăng bất chấp kinh tế khó khăn.....	2
Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ chưa có nhiều chuyển biến	2
Chỉ số CPI tăng thấp trong tháng 4	2
Xuất – Nhập khẩu hàng hóa đều giảm so với tháng trước	2
Sự Kiện Nổi Bật Trên Thị Trường BĐS Việt Nam	3
Hà Nội sẽ cấp “sổ đỏ” cho người nước ngoài.....	3
Lãi suất 0%	3
Dự thảo sửa đổi luật đất đai đã có hơn 7 triệu lượt đóng góp ý kiến.....	3
Những biện pháp hỗ trợ thị trường BĐS: vẫn chưa rõ ràng.....	3
Hàng loạt căn hộ bình dân mở bán trong tháng 4.....	3
Thị Trường Căn Hộ Để Bán Tháng 4/2013	4
Thị trường TP.HCM	4
Thị trường Hà Nội	4

Tổng Hợp Tình Hình Kinh Tế Việt Nam Tháng 4/2013

FDI vẫn tăng bất chấp kinh tế khó khăn



Nguồn: Data CafeLand.

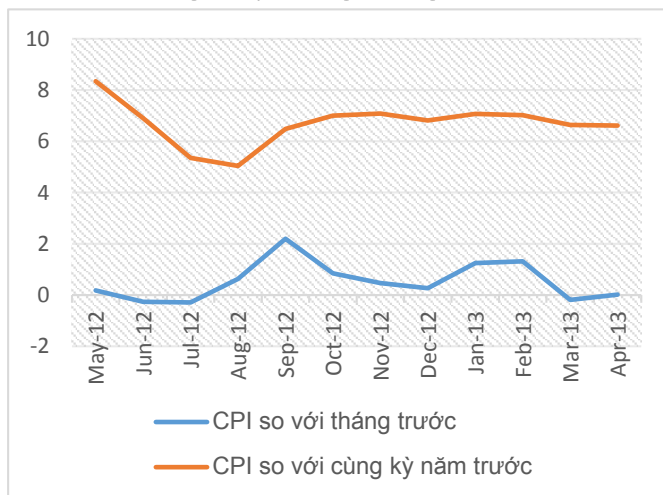
Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký từ đầu năm đến 20/4/2013 đạt 8219,1 triệu USD, tăng 17% so với cùng kỳ năm 2012. Trong đó, FDI đăng ký vào bất động sản là 307 triệu USD. Thái Nguyên là địa phương có vốn đăng ký lớn nhất với 2 tỷ USD.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện bốn tháng đầu năm 2013 tăng 3,9% so với cùng kỳ năm trước. Lưu ý: FDI tính lũy kế.

Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ chưa có nhiều chuyển biến

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng Tư ước tính đạt 213,4 nghìn tỷ đồng, tăng 0,9% so với tháng trước và tăng 11,9% so với cùng kỳ năm 2012. Trong đó, một số lĩnh vực tiếp tục có mức tăng trưởng khá cao như khách sạn nhà hàng tăng 16,3%, dịch vụ tăng 16,1%. Nếu loại trừ yếu tố giá thì doanh số bán lẻ trung bình chỉ tăng 4,6%.

Chỉ số CPI tăng thấp trong tháng 4



Nguồn: Data CafeLand.

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 4/2013 tăng 0,02% so với tháng trước. Trong các nhóm hàng hóa và dịch vụ, nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng cao nhất với 3,62%. Nhà ở và vật liệu xây dựng giảm 0,44%.

CPI tháng 3 thấp là một điều có thể dự đoán trước khi tăng trưởng tín dụng 3 tháng rất thấp và sức mua của nền kinh tế suy yếu.

Với mức tăng thấp của CPI là cơ sở để NHNN có thể tiếp tục hạ lãi suất và các chính sách tiền tệ có thể tiếp tục nới lỏng trong thời gian tới.

Xuất – Nhập khẩu hàng hóa đều giảm so với tháng trước

Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tháng Tư giảm 12,1% so với tháng trước và tăng 9,1% so với cùng kỳ năm 2012. Tính chung bốn tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 39,4 tỷ USD, tăng 16,9% so với cùng kỳ năm trước.

Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa tháng Tư giảm 7,6% so với tháng trước và tăng 19% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung bốn tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 40,2 tỷ USD, tăng 18% so với cùng kỳ năm 2012.

Nhập siêu tháng Tư ước tính 1 tỷ USD, bằng 10,3% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu. Nhập siêu bốn tháng đầu năm nay là 722 triệu USD, bằng 1,8% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

Sự Kiện Nổi Bật Trên Thị Trường BĐS Việt Nam

Hà Nội sẽ cấp “sổ đỏ” cho người nước ngoài

UBND thành phố Hà Nội vừa ban hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở cho Việt kiều và người nước ngoài trên địa bàn Thành phố. Chính sách này được kỳ vọng sẽ mang lại một luồng sinh khí mới cho thị trường bất động sản Hà Nội. Tuy nhiên, theo đánh giá của chúng tôi nó khó tạo nên tác động đáng kể nào lên thị trường BĐS vì quyết định trên không làm thay đổi thực tế về những thủ tục rườm rà phức tạp và nhiều điều bất cập khác khiến việc người nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam vẫn là một câu chuyện còn quá xa vời. (Tính đến hiện tại, chỉ có hơn 400 người nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam).

Lãi suất 0%

Một số dự án BĐS đã áp dụng hình thức trợ giá bằng cách cho người mua nhà vay tiền với lãi suất 0% khi mua nhà trong một thời gian nhất định (1 – 2 năm tùy dự án). Cá biệt có doanh nghiệp còn cho khách hàng trả chậm 60% giá trị căn nhà trong vòng 4 – 5 năm mà không chịu lãi suất.

Hành động trên được đánh giá là một trong những cách tốt để chia sẻ với người tiêu dùng, góp phần đẩy nhanh quá trình bán hàng – thu hồi vốn. Bên cạnh đó nó cũng cho thấy các doanh nghiệp đang phải nỗ lực và hy sinh trước bối cảnh giá hạ vẫn thiếu người mua hiện tại. Thậm chí một số doanh nghiệp còn chủ động phát đi tín hiệu: giá BĐS đã chạm đáy, mua ở thời điểm hiện tại là hợp lý.

Dự thảo sửa đổi luật đất đai đã có hơn 7 triệu lượt đóng góp ý kiến

Trong đó nổi bật nhất là vấn đề thu hồi đất và khái niệm sở hữu toàn dân. Tuy nhiên, đa số ý kiến đều cho rằng chưa thỏa đáng khi siết thu hồi đất nhưng không thay đổi những cơ chế nền tảng mà quan trọng nhất là bồi thường bằng khung giá đất thiếu hợp lý. Tuy nhiên, đây vẫn là một dự thảo quan trọng và được nhiều người cho là có nhiều chuyển biến tích cực.

Những biện pháp hỗ trợ thị trường BĐS: vẫn chưa rõ ràng

Cho đến nay, việc thành lập công ty quản lý nợ (VAMC) và gói tín dụng hỗ trợ thị trường bất động sản vẫn chưa có gì cụ thể. Không những vậy, chính sách hỗ trợ luôn luôn có một độ trễ nhất định trước khi phát huy hiệu quả, vì vậy nhiều doanh nghiệp đã chủ động tự tháo gỡ khó khăn bằng nhiều cách chứ không hề quá trông mong vào sự hỗ trợ của Chính phủ.

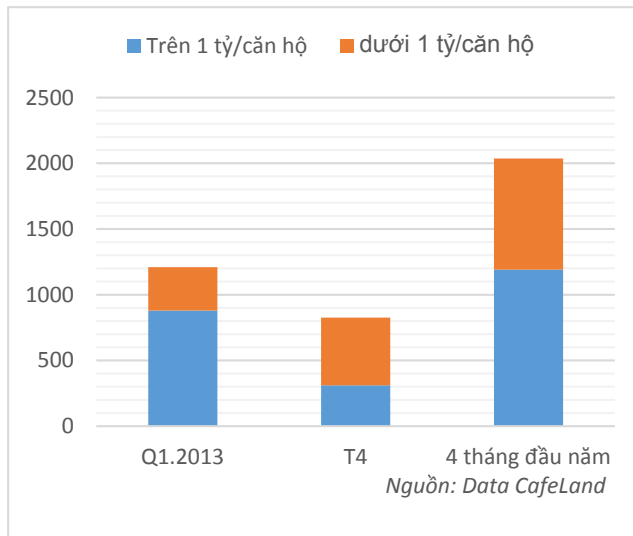
Hàng loạt căn hộ bình dân mở bán trong tháng 4

Tháng vừa qua, hàng loạt căn hộ bình dân được mở bán mà trong số đó, có nhiều dự án rất cạnh tranh: căn hộ đã hoàn thành phần thô hoặc có thể dọn vào ở ngay, mức giá hợp lý, nhiều ưu đãi kèm theo ...

Nhìn chung thì phản ứng của thị trường TP.HCM vẫn nhanh nhạy hơn so với Hà Nội.

Thị Trường Căn Hộ Đẻ Bán Tháng 4/2013

Thị trường TP.HCM



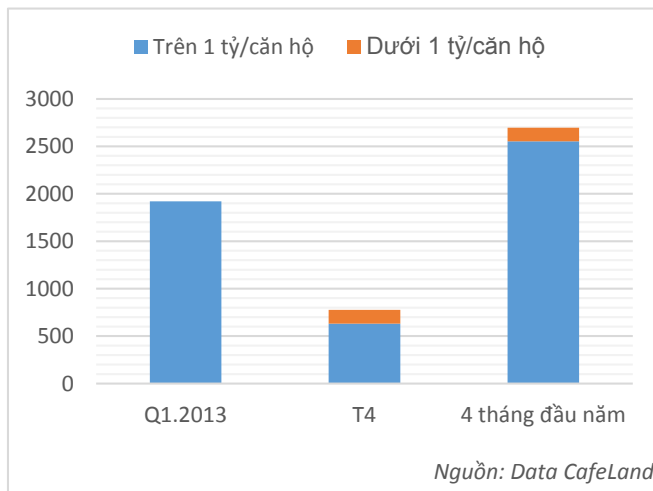
Hàng loạt dự án chào bán mới trong tháng vừa qua. Tổng số căn hộ được chào bán mới trong tháng là 826 căn đến từ 8 dự án, trong đó có 515 căn hộ có mức giá dưới 1 tỷ đồng. Đây là một mức tăng cung khá lớn, số căn hộ được chào bán trong tháng 4 đã bằng khoảng 68% so với cả quý 1.

Trong đó, sự kiện nổi bật tại TP.HCM trong tháng 4 là: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh vừa tổ chức khởi công dự án khu dân cư thấp tầng và triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm tại quận 2, Tp.HCM. Tổng diện tích dự án là 37,15 ha bao gồm các chức năng nhà ở thương mại (1.131 căn), trường học, nhà văn hóa, công viên,... với tổng vốn

đầu tư hơn 10.000 tỷ đồng. Tập đoàn Đất Xanh Group và CT Group đã mở bán căn hộ chung cư – siêu thị SV3-Gò Vấp với giá từ 700 triệu. Chung cư – siêu thị SV3 Gò Vấp (tên cũ SunView 3) có diện tích 6.400m², gồm 3 block cao 18 tầng với tổng cộng 619 căn hộ có diện tích từ 45m² – 100m², mỗi căn hộ có từ 2- 3 phòng ngủ.

Một xu hướng chung ở thị trường TP.HCM trong 4 tháng đầu năm đó là những căn hộ có mức giá dưới 1 tỷ chiếm đa số căn hộ chào bán. Lý do thứ nhất là mức giá chào bán đã giảm mạnh, đơn cử như căn hộ Phú Hoàng Anh còn 15,5 tr/m² từ mức giá hơn 20 tr/m². Thứ hai, xu hướng làm nhà có mức giá trung bình thấp năm 2011 – 2012 đã tạo ra nguồn cung lớn căn hộ giá dưới 1 tỷ trong năm nay.

Thị trường Hà Nội



Ngược lại với TP.HCM, ở Hà Nội trong tổng số 776 căn hộ mới chào bán đến từ năm dự án thì chỉ có 144 căn hộ (dự án CT6 - Khu đô thị Đặng Xá) là có mức giá dưới 1 tỷ, cụ thể là từ 542 tr/căn hộ.

Sự kiện nổi bật nhất trong tháng qua tại Hà Nội là Công ty Cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Biển Việt đã tổ chức mở bán dự án Platinum Residence đợt đầu với số lượng 60 căn.

So với quý 1, tại Hà Nội thì trong tháng 4 nguồn cung mới cũng gia tăng đột biến, bằng khoảng 35% so với cả quý 1. Mặt bằng giá ở Hà Nội vẫn

đang rất cao so với TP.HCM, các căn hộ bán ra đa phần có mức giá trên 20 tr/m². Một điều khá nghịch lý là dù vậy, những căn hộ có mức giá nằm cuối bảng lại luôn gây ngạc nhiên, giá chỉ khoảng hơn 500 tr/căn hộ. So với TP.HCM thì vấn đề mất cân đối trong tỷ trọng nguồn cung ở Hà Nội vẫn còn nặng nề hơn nhiều.

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.