

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 2 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 quan kinh tế Thế giới & Việt Nam 2

FED tuyên bố sẽ dùng gói cứu trợ QE3

Nhiều ngân hàng ở Trung Quốc tạm ngừng cho vay do thiếu tiền

PMI toàn cầu ổn định trong tháng 6

CPI cả nước tháng 6 tăng nhẹ 0,05%

GDP 6 tháng đầu năm ước tăng 4,90%

Vốn FDI đăng ký đạt 10,473 trong 6 tháng đầu năm

Trần lãi suất tiền gửi ngắn hạn về 7%

Tổng quan thị trường bất động sản Thế giới & Việt Nam 4

Thị trường bất động sản TP.HCM 4

Thị trường bất động sản Hà Nội 6

KINH TẾ THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM

KINH TẾ THẾ GIỚI

FED tuyên bố sẽ dừng gói cứu trợ QE3

Cục Dự trữ liên bang Mỹ (FED) mới đây đã tuyên bố, có thể giảm nói lỏng tiền tệ trong 2013 và ngừng hẳn vào giữa 2014. Mặc dù đây chỉ mới là dự báo của FED nhưng thị trường tài chính lại phản ứng rất dữ dội. Thị trường cổ phiếu, trái phiếu đã đồng loạt giảm mạnh khiến hàng tỷ USD bốc hơi khỏi thị trường chỉ trong một thời gian ngắn. Tuy nhiên sau đó thị trường đã dần ổn định khi các nhà đầu tư nhận ra tuyên bố của FED chỉ mới mang tính dự kiến.

Nhiều ngân hàng ở Trung Quốc tạm ngừng cho vay do thiếu tiền

Ngày 26/06 nhiều ngân hàng ở Trung Quốc đã tạm thời ngừng cho vay đối với khách hàng doanh nghiệp và cá nhân do sức ép thiếu thanh khoản ngày càng tăng. Trước đó, lãi suất liên ngân hàng đột ngột tăng cao khiến giới tài chính lo ngại khả năng đổ vỡ của hệ thống tài chính. Tuy nhiên, dù Ngân hàng Trung ương Trung Quốc có vào cuộc can thiệp bằng cách tăng thanh khoản cho hệ thống ngân hàng nhưng vẫn thực hiện chính sách siết chặt các chính sách tiền tệ trong thời gian tới.

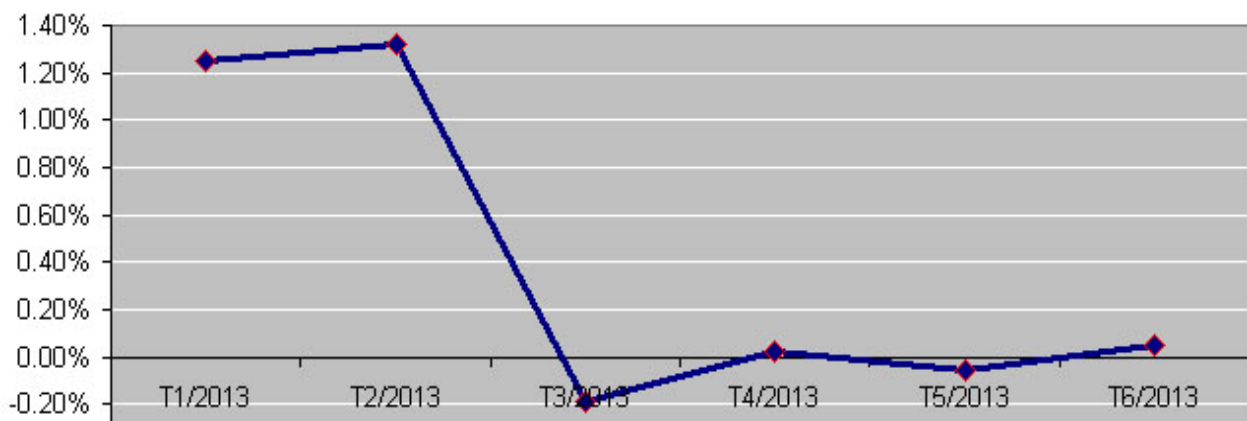
PMI toàn cầu ổn định trong tháng 6

Theo số liệu của Markit và JP Morgan, chỉ số PMI sản xuất toàn cầu tháng 6 không đổi ở mức 50,6 điểm. Trong khi sản xuất của các nước Mỹ, Nhật, Nga, Anh, Thụy Sĩ tăng thì sản xuất tại các nước thuộc khu vực đồng tiền chung Châu Âu giảm, sản xuất của các nền kinh tế Châu Á như Trung Quốc, Hàn Quốc, Việt Nam và Đài Loan cũng đồng loạt giảm.

KINH TẾ VIỆT NAM

CPI cả nước tháng 6 tăng nhẹ 0,05%

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Data CafeLand

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6 tăng 0,05% so

GDP 6 tháng đầu năm ước tăng 4,90%

Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2013 ước tính tăng 4,90% so với cùng kỳ năm 2012. trong đó, quý I tăng 4,76%; quý II tăng 5,00%. Tốc độ tăng GDP 6 tháng đầu năm nay xấp xỉ mức tăng cùng kỳ năm 2012 (4,93%) nhưng thấp hơn nhiều mức tăng 6,22% của cùng kỳ năm 2010 và mức tăng 5,92% của cùng kỳ năm 2011.

Vốn FDI đăng ký đạt 10,473 trong 6 tháng đầu năm

Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính chung trong 6 tháng đầu năm, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký cấp mới và tăng thêm là 10,473 tỷ USD, tăng 15,9% so với cùng kỳ năm 2012. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài được giải ngân trong 6 tháng đầu năm ước tính đạt 5,7 tỷ USD, tăng 5,6% với cùng kỳ năm 2012.

Về lĩnh vực đầu tư, công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 9,31 tỷ USD, chiếm 88,9% tổng vốn đầu tư đăng ký. Thứ 2 là lĩnh vực kinh doanh bất động sản với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 0,42 tỷ USD, chiếm gần 4% tổng vốn đầu tư.

Trần lãi suất tiền gửi ngắn hạn về 7%

Ngày 28/06 vừa qua, Ngân hàng Nhà nước đã chính thức điều chỉnh giảm lãi suất đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng giảm từ 2%/năm xuống 1,2%/năm; lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ 7,5% xuống còn 7%.

Lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 06 tháng tại quỹ tín dụng nhân dân, tổ chức tài chính vi mô giảm từ 8%/năm xuống 7,5%/năm, lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng trở lên cho tổ chức tín dụng, chi nhánh NHNN ấn định trên cơ sở cung cầu vốn thị trường.

Chính thức lùi thời điểm thực hiện Thông tư 02 thêm 1 năm

Cuối tháng 5, Ngân hàng Nhà nước đã chính thức phát đi thông báo lùi thời điểm thực hiện Thông tư 02 (quy định về phân loại tài sản có, mức trích, phương pháp trích lập dự phòng rủi ro và việc sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài) thêm một năm. Tức là Thông tư này sẽ có hiệu lực kể từ ngày 1/6/2014 thay vì từ 1/6/2013. Quyết định này được Ngân hàng Nhà nước đưa ra trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp và ngân hàng vẫn chưa thực sự sẵn sàng đối mặt với nợ xấu và cần thêm thời gian để chuẩn bị.

TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Giá nhà Trung Quốc tăng liên tiếp trong 13 tháng

Do nhu cầu cao về nhà ở tại các thành phố, giá nhà Trung Quốc lại tiếp tục tăng trong tháng 6 bất chấp những biện pháp kiểm chế từ chính phủ. Đây cũng là tháng thứ 13 liên tiếp giá bất động sản tại nước này tăng.

Giá nhà toàn cầu tăng mạnh nhất kể từ tháng 2/2010

Theo chỉ số giá nhà toàn cầu mà Knight Frank vừa công bố, giá nhà toàn cầu đã tăng đã tăng 2% trong quý đầu tiên của năm 2013 và 6,6% trong vòng 12 tháng. Đây là mức tăng cao nhất kể từ quý 2/2010.

Giá nhà Mỹ tiếp tục tăng tại 133 thành phố

Theo thống kê của Hiệp hội các nhà môi giới nhà đất Quốc gia (National Association of Realtors), doanh số bán hàng trung bình đã tăng tại 133 trong số 150 khu vực được khảo sát. Một năm trước đó, con số này chỉ là 74 khu vực. Đây là tín hiệu cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản Mỹ kể từ đợt suy thoái kéo dài suốt 5 năm.

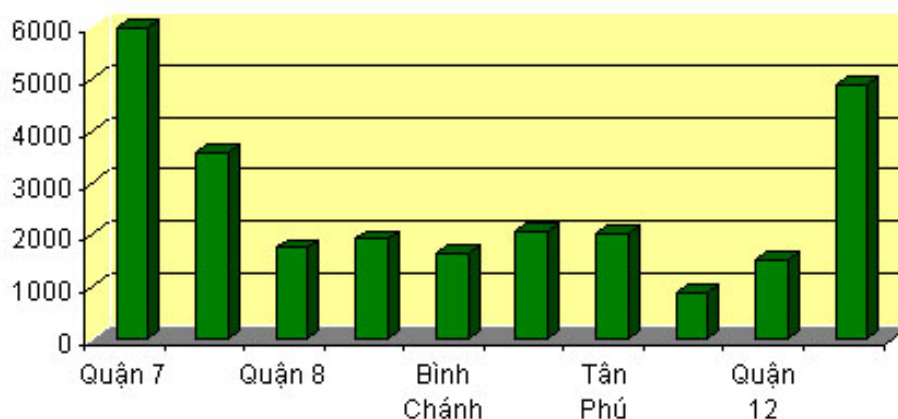
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Tp.HCM

Căn hộ

Tính từ đầu năm đến hết quý 2/2013, trên thị trường Tp.HCM có khoảng 3.000 căn hộ đến từ 23 dự án. Trong đó, chỉ có 2 dự án mới tham gia vào thị trường trong quý này cung cấp thêm khoảng 500 căn hộ.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Trong quý, thị trường căn hộ cao cấp hoạt động khá nhộn nhịp với sự tham gia của các dự án: Happy Valley, Sunrise City,... với khoảng 528 căn hộ.

Tuy nhiên, người mua vẫn lựa chọn những căn hộ có giá bình dân (trên dưới 1 tỷ đồng/căn), ở phân khúc này nhiều dự án có giao dịch khá tốt như Ehome 3 Tây Sài Gòn của Công ty Nam Long, cao ốc Hưng Phát của Công ty Hưng Lộc Phát, Khang Gia Tân Hương của Công ty Khang Gia, Gia Phú Khang do Công ty Gia Phú và Đất Xanh hợp tác đầu tư. Ngoài ra còn có một số dự án thu hút được sự quan tâm của khách mua như: Lotus Garden, Hyco4...

Điểm chung của các dự án này là đều có giá bán khá mềm, một số dự án đã hoàn thành, có thể dọn vào ở ngay, các dự án còn lại chủ đầu tư đều đảm bảo về tiến độ xây dựng hoặc đang trong quá trình hoàn thành. Khuyến mãi, giảm giá và đặc biệt là cam kết cho vay vốn với lãi suất ưu đãi đang được các chủ đầu tư áp dụng rộng rãi để thu hút khách hàng.

Trong quý 2/2013, gói tín dụng 30 nghìn tỷ đã chính thức được triển khai, người mua nhà xã hội và những dự án nhà ở thương mại có diện tích 70m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² nếu phù hợp với tiêu chí đưa ra sẽ được vay vốn với lãi suất 6%/năm. Một số chủ dự án cũng đã xin chuyển công năng dự án từ nhà ở thương mại sang nhà xã hội để được hỗ trợ vay vốn. Dù cho việc giải ngân còn chậm nhưng gói tín dụng này đã tạo ra tác động tích cực về mặt tinh thần.

Mặt bằng bán lẻ

Trên thị trường bán lẻ, có 2 dự án mới gia nhập vào thị trường cung cấp hơn 21.000m² sàn, nâng tổng nguồn cung bán lẻ trên thị trường hiện tại lên khoảng 54.500m². Tuy nhiên, tình hình hoạt động của phân khúc này không mấy khả quan, tỷ lệ trống vẫn cao dù cho đã giảm giá thuê. Dự kiến trong tháng 7/2013 sẽ có 2 dự án mới, 1 tại quận Tân Bình (Saigon Airport Plaza) và 1 tại quận 1 (Times Square) cung cấp khoảng 19.000m² mặt bằng bán lẻ cho thị trường.

Văn phòng cho thuê

Tình hình hoạt động của thị trường trong quý không có nhiều biến động, có 3 dự án mới gia nhập vào thị trường cung cấp thêm gần 20.000m² sàn, nâng tổng nguồn cung văn phòng hiện tại lên khoảng 1,4 triệu m². Đáng chú ý hiện nay có một số ngân hàng tiến hành xây dựng trụ sở tại khu vực trung tâm và sử dụng một phần tòa nhà làm trụ sở văn phòng, phần còn lại phục vụ nhu cầu thuê văn phòng của các tổ chức, doanh nghiệp. SeABank Tower là một ví dụ điển hình.

Đất nền

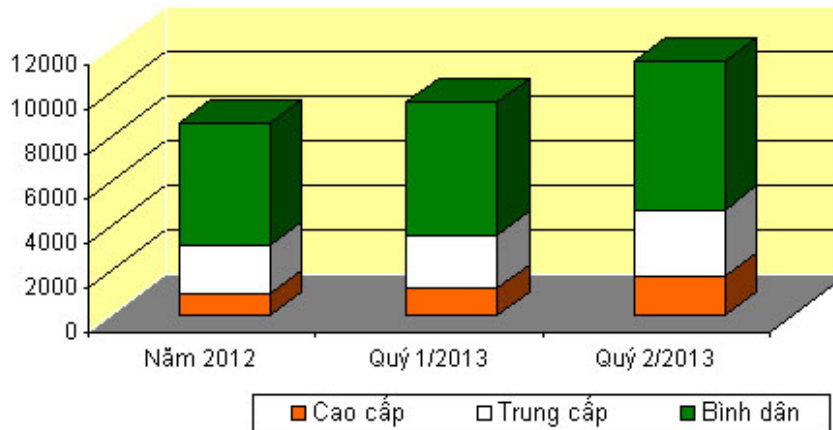
Không sôi động như thị trường đất nền tại các vùng lân cận là Bình Dương và Đồng Nai, thị trường đất nền Tp.HCM trong quý chỉ có vài dự án chào bán. Tuy nhiên, các dự án được thị trường đón nhận khá tốt. 50 nền đất tại dự án Khu dân cư Nhân Phú (quận 9) đã được khách hàng đặt mua hết ngay trong buổi mở bán, đất nền biệt thự và nhà phố tại Phú Thịnh Riverside (quận 8) cũng được thị trường đón nhận. Hầu hết các dự án đất nền được chào

bán trong quý đều đã có sổ đỏ và khách hàng có thể nhận nền xây dựng ngay.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Căn hộ

Căn hộ chào bán theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ trên thị trường trong quý 2 ước đạt 1.840 căn đến từ 20 dự án. Trong đó, có 530 căn hộ cao cấp, 610 căn hộ trung cấp và 720 căn hộ bình dân.

Sự tham gia của các dự án nhà ở xã hội vào thị trường như Khu nhà ở xã hội Tây Nam Linh Đàm có diện tích tại quận Hoàng Mai, nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Đặng Xá 2 tại Gia Lâm sẽ làm gia tăng đáng kể nguồn cung căn hộ trong thời gian tới. Dự kiến khi các dự án này hoàn thành thị trường sẽ đón nhận thêm khoảng 3.537 căn hộ.

Các chủ đầu tư ngày càng linh hoạt hơn trong cách tiếp cận với người mua. Người mua có thể lựa chọn căn hộ bàn giao thô, bàn giao hoàn thiện hoặc bàn giao có nội thất. bằng cách này, chủ đầu tư có thể giảm giá bán căn hộ để thu hút khách mua.

Mặt bằng bán lẻ

Tổng nguồn cung bán lẻ trên thị trường Hà Nội hiện nay khoảng 700.000m². Tình hình hoạt động của phân khúc này không mấy khả quan dù cho giá thuê có giảm và tại một số nơi giá thuê còn giảm mạnh. Sau một thời gian đóng cửa, Trảng Tiền Plaza đã hoạt động trở lại và công bố tỷ lệ lấp đầy đạt 60%. Vào cuối tháng 6, Tập đoàn Vingroup cũng đã tiếp tục công bố chào thuê mặt bằng bán lẻ của Vincom Mega Mall Times City tại khu đô thị Times City.

Đáng chú ý, tỷ lệ lấp đầy kém khiến các chủ trung tâm bán lẻ gặp khó khăn buộc nhiều trung tâm phải tạm đóng cửa, điển hình như: Trung tâm thương mại Hàng Da Galleria, TTTM cao cấp Grand Plaza.

Văn phòng cho thuê

2 dự án mới gia nhập thị trường trong quý nâng tổng nguồn cung trên thị trường văn phòng Hà Nội lên khoảng 1 triệu m². Thời gian tới sẽ có thêm nhiều dự án gia nhập vào thị trường văn phòng như: VCCI Tower (28.000m²), Sông Hồng Park View (7.800m²), Coalimex (khoảng 9.000m²) bất chấp nhu cầu của thị trường không nhiều do tình hình kinh tế khó khăn khiến các công ty rất cân nhắc trong việc chuyển văn phòng.

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.