

Báo cáo thị trường căn hộ tháng 5/2011

Trước bối cảnh Chính phủ siết chặt tín dụng phi sản xuất nhằm ngăn chặn lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, khiến doanh nghiệp bất động sản lao đao vì thiếu vốn, thị trường cũng rơi vào trầm lắng, căn hộ có dấu hiệu giảm giá.

Hà Nội: Giảm giá hàng loạt

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội đang tăng nhanh, dẫn đến tình trạng dư thừa đối với phân khúc căn hộ cao cấp tiêu biểu như: Royal City (4000 căn), Times City (giai đoạn 1 khoảng 4000 căn), Mandarin Garden (1000 căn), Golden Palace (1000 căn), Number One Thang Long (1000 căn), Splendora (500 căn), Cleve Văn Phú (4658 căn), Rừng Cọ Ecopark, Golden Land... Ngoài ra còn có các dự án căn hộ hạng trung khác như Bemes Cầu Bươu, Bright City, Sky Garden, chung cư Tân Tây Đô, chung cư Tân Việt,... nhìn chung có khoảng trên 20.000 căn hộ được tung ra thị trường trong những tháng qua. Nguồn cung tăng nhanh nhưng giao dịch chững lại trong một tháng gần đây, nên các chủ đầu tư tung ra nhiều chiêu để thu hút khách hàng như chiết khấu, ưu đãi, khuyến mại,... Công ty Cổ phần Đô thị và Phát triển Việt Hưng, chủ đầu tư chung cư Rừng Cọ Ecopark tiếp tục đưa ra mức chiết khấu lên tới 10% cho khách hàng đăng ký mua từ 20/5, sau đợt chiết khấu 12% vào các ngày cuối tháng 4 vừa qua.



Phối cảnh dự án Tổ hợp chung cư Cleve Văn Phú.

Hay như cách kích cầu tiêu thụ mà Công ty Cổ phần Vincom áp dụng cho hai dự án Royal City và Times City. Ngày 15/5 vừa qua, Công ty vừa bất ngờ đưa ra tuyên bố là chính thức loại bỏ hình thức điều chỉnh giá theo CPI cho khách hàng mua căn hộ tại hai dự án này. Theo đó, chủ đầu tư tự gánh chịu những rủi ro từ biến động về giá nếu có trong dài hạn, thay vì chuyển nó cho khách hàng.

Giữa tháng 5, dự án Golden Land do Công ty Cổ phần Thương mại Hưng Việt làm chủ đầu tư cũng khuyến mãi giảm giá từ 3 đến 6% cho những khách hàng mua căn hộ trong ngày đầu tiên.

Và gần đây Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long chủ đầu tư dự án USilk City vừa quyết định sẽ dành một khoản ưu đãi lớn chưa từng có cho 200 khách hàng đã nộp tiền mua căn hộ tại tổ hợp Usilk City, nếu khách hàng quyết định nộp ngay toàn bộ số tiền còn lại ngay 1 lần thay vì giãn tiến độ nhiều lần như cam kết trong hợp đồng mua bán căn hộ thì khách hàng sẽ được thụ hưởng diện tích sàn thương mại tại Trung tâm Thương mại Usilk City.

Bên cạnh đó còn có dự án FLC Landmark Tower trên đường Lê Đức Thọ, huyện Từ Liêm, hỗ trợ khách hàng gói tín dụng ưu đãi lên đến 85% giá trị hợp đồng mua bán căn hộ. Dự án Mulberry Lane của Công ty TNHH Capitaland Hà Thành, dự án Richland Southern của Công ty Cổ phần Lâm Viên, dự án Indochina Plaza tại Xuân Thủy, Cầu Giấy... đều đã thực hiện giảm giá, chiết khấu giá bán từ 5 - 10% cho khách hàng, giãn tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, miễn phí quản lý chung cư cho khách hàng trong những năm đầu sử dụng.

Ngoài ra, các chung cư giá bình dân như dự án Khu nhà ở Kiến Hưng trên trục đường 70 có giá từ 20,5 - 21 triệu đồng/m², dự án chung cư Tân Tây Đô, AZ Thăng Long nằm trên trục quốc lộ 32 có mức giá chào bán 16 - 18 triệu đồng/m² giao dịch cũng giảm mạnh so với thời điểm đầu năm.

Với việc giảm giá, chiết khấu căn hộ tại Hà Nội, nhiều chuyên gia bất động sản nhận định đây là thời điểm tốt để mua vì giá nhà chung cư đang trở về giá trị thực.

Tp.HCM: Nguồn cung dồi dào

Nguồn cung căn hộ cao cấp tại Tp.HCM trong năm nay ước đạt 13.919 căn, cao gấp 3 lần số lượng căn hộ được chào bán ra thị trường năm 2010. Ngay ở khu vực phía Đông thành phố, từ nay đến năm 2012 hứa hẹn sẽ có nhiều dự án căn hộ cao cấp hoàn tất và được tung ra thị trường. Cụ thể, dọc theo trục Xa lộ Hà Nội, CapitaLand đang gấp rút đẩy nhanh tiến độ dự án The Vista để kịp hoàn thành vào cuối năm nay. Dự án The Estella dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2012, và dự án Imperia An Phú sẽ đưa vào sử dụng ngay trong năm tới.

Cũng như Hà Nội, nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM dồi dào nên giá căn hộ có dấu hiệu sụt giảm, giao dịch trầm lắng. Một số dự án căn hộ bắt đầu có xu hướng giảm giá trực tiếp hoặc gián tiếp. Để thu hút khách hàng chủ đầu tư cũng đưa ra nhiều cách hỗ trợ khách hàng về lãi suất, khuyến mãi siêu xe, nhẫn kim cương... Điển hình như ngày 18/5 trong khi các mẫu tin quảng cáo chào bán căn hộ PetroVietnam LandMark giá 20,3 triệu đồng mỗi m² thì cùng thời điểm này, một số sàn địa ốc chào giá 19,9 triệu đồng mỗi m².

Còn có căn hộ Happy City được chào bán vào ngày 21/5, khách hàng được hỗ trợ với phương thức thanh toán linh hoạt chia thành 8 đợt, và ngân hàng cho vay đến 70% giá trị căn hộ và thanh toán trong vòng 15 năm. Và còn chiết khấu 1% cho 20 khách hàng và nhiều quà tặng giá trị trong ngày mở bán.



Phối cảnh dự án Happy City.

Đặc biệt, dự án Sunrise City ở quận 7 cũng có gói khuyến mãi không kém. Trong tháng 5, chủ đầu tư dự án Sunrise City tung chương trình cho thuê kèm quyền mua căn hộ. Khách hàng chọn nhà, ký hợp đồng thuê, đóng 20% giá trị căn hộ. Khi nhận nhà, đóng thêm 60%, người mua được tặng gói nội thất 5.000 USD và được sống thử trong căn hộ này. Sau 2 năm sống tại đây, khách hàng có quyền lựa chọn mua hoặc lấy lại tiền kèm lãi suất nếu không mua căn hộ.

So với mức giá bán 2.100 - 2.500 USD/m² khoảng 44 - 53 triệu đồng/m² hồi đầu năm 2011, vào thời điểm này nhiều căn hộ tại dự án chung cư cao cấp Saigon Pearl nằm trên đường Nguyễn Hữu Cánh, quận Bình Thạnh hiện giá chỉ còn từ 1.800 - 2.000 USD/m², tương đương khoảng 37 - 42 triệu đồng/m².

Thị trường ngưng trệ khiến nhiều dự án mới dù đã xây dựng xong phần móng và nhà mẫu từ lâu nhưng cũng ế m hàng. Đơn cử như dự án căn hộ tại quận 2 do Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình làm chủ đầu tư dù đã hoàn tất phần móng và nhà mẫu từ lâu, nhưng đến nay vẫn chưa công bố kế hoạch chào bán sản phẩm. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy Lợi 4A cũng hoãn kế hoạch bán sản phẩm dự án Cao ốc căn hộ Thủy Lợi 4 ở quận Bình Thạnh, dù dự án đã được công bố giá bán vào đầu năm. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB dừng kế hoạch bán dự án 584 Lilama SHB Plaza, Gò Vấp. Một số dự án căn hộ do Công ty Hoàng Anh Gia Lai làm chủ đầu tư như Thanh Bình, Incomex, Phú Hoàng Anh giai đoạn 2, trước đó đã có kế hoạch sẽ tung hàng ra bán trong tháng 3/2011, nhưng đến nay vẫn chưa thấy động tĩnh nào.

Khởi động nhiều dự án nhà thu nhập thấp

Vào ngày 26/04 vừa qua dự án Khu nhà ở xã hội do Quỹ Phát triển nhà ở Tp.HCM làm chủ đầu tư đã được khởi công tại 35 Hồ Học Lãm, phường An Lạc, quận Bình Tân. Dự kiến đến quý 1/2013, dự án sẽ hoàn thành cung cấp 784 căn hộ có diện tích từ 34 - 55m² sẽ giải quyết chỗ ở cho gần 800 công nhân viên chức của thành phố.

Sáng ngày 21/05, Cty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội (Hanco 3 - thành viên của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội) đã khởi công xây dựng Khu nhà ở tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Khu đô thị mới Sài Đồng, quận Long Biên,

Hà Nội. Công trình được xây dựng trên lô đất No7, No8, N015 và No16 với tổng diện tích đất khoảng 3ha và 126.350 m² sàn xây dựng, bao gồm 2 tòa nhà với khoảng 140 căn hộ phục vụ mục đích tái định cư, và 10 tòa nhà với 844 căn hộ dành bán cho đối tượng thu nhập thấp. Hanco 3 đã hợp tác với Sea Bank tài trợ vay vốn cho khách hàng tới 70% giá trị căn hộ trong thời hạn 15 năm.



Phối cảnh tổng thể nhà thu nhập thấp tại Hưng Yên.

Vào ngày 18/05 vừa qua, Cty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư P.H chính thức khởi công dự án nhà ở thu nhập thấp tại khu đô thị Bắc Hưng Yên, phường Hiến Nam, Tp.Hưng Yên do công ty làm chủ đầu tư, cung cấp khoảng 856 căn hộ dành cho người thu nhập thấp. Dự kiến sẽ hoàn thành dự án vào năm 2013.

Ngoài ra còn có các dự án nhà thu nhập thấp được chấp thuận đầu tư như Tp.Hà Nội có thêm nhà ở cho người có thu nhập thấp tại các ô đất ký hiệu NO5B và NO10B trong Khu đô thị mới

Đặng Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội, cung cấp 946 căn hộ. UBND tỉnh Quảng Ninh đã giao cho Cty CP Xây dựng Tân Thành nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở chung cư, khu dân cư phục vụ người có thu nhập thấp tại phường Hà Khánh, Tp.Hạ Long có diện tích khoảng 9,5 ha.

UBND tỉnh Vĩnh Long vừa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu tái định cư - dân cư đô thị huyện Bình Minh tại Ấp Mỹ Khánh 2, xã Mỹ Hoà, huyện Bình Minh. Dự kiến, dự án được thực hiện trong năm 2011 - 2013, do Phòng Công thương huyện Bình Minh làm chủ đầu tư với số vốn đầu tư 48 tỷ đồng.

Xu hướng thời gian tới

Theo công bố tình hình kinh tế tháng 5/2011 của Tổng Cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng tháng 5/2011 tăng 2,21% so với tháng trước, tuy vẫn cao nhưng đã giảm nhiều so với mức tăng 3,32% của tháng trước. Các nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá tăng cao hơn mức tăng chung là: Nhà ở và vật liệu xây dựng tăng cao nhất với 3,19%, hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,01%, giao thông tăng 2,67%. Chỉ số giá tiêu dùng tháng 5/2011 tăng 12,07% so với tháng 12/2010, tăng 19,78% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm tháng đầu năm 2011 tăng 15,09% so với bình quân cùng kỳ năm 2010.

Tình hình kinh tế nước ta năm tháng đầu năm 2011 diễn ra trong điều kiện gặp nhiều khó khăn do giá hàng hóa trên thị trường thế giới tăng, giá cả hầu hết các mặt hàng trong nước ở mức cao, do đó mục tiêu ưu tiên số một của nước ta trong năm nay là kiềm chế lạm phát. Và thị trường bất động sản là một trong những thị trường mà mục tiêu này hướng tới, bởi chỉ số giá nhà ở luôn tăng qua từng tháng đây cũng là nhân tố làm cho lạm phát tăng cao.

Nhằm hạn chế nguồn tín dụng đổ vào lĩnh vực phi sản xuất nhất là bất động sản và chứng khoán, Ngân hàng Nhà nước đưa ra quy định ngày 30/6 là hạn chót các ngân hàng thương mại giảm tỉ trọng dư nợ cho vay phi sản xuất chủ yếu là cho vay bất động sản, tiêu dùng, chứng khoán xuống còn 22%/tổng dư nợ cho vay. Điều này khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn trong việc huy động vốn, nên các chủ đầu tư dự án bất động sản đua nhau khuyến mãi, giảm giá.

Hà Nội: Căn hộ tiếp tục giảm giá?

Câu chuyện giảm giá sẽ còn tiếp tục trong thời gian tới bởi đó là cách để doanh nghiệp hút cầu, xả hàng, thu hồi vốn để có thể tự cứu mình.

Nhận định về thị trường trong thời gian tới, Ông Nguyễn Hữu Cường, Chủ tịch Câu lạc bộ bất động sản Hà Nội cho rằng thị trường càng khó khăn thì áp lực với chủ đầu tư có dự án càng lớn, muốn vượt qua khó khăn như vậy phải đổi mới chất lượng, tạo sản phẩm khác biệt và giảm giá thành sản phẩm.

Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam khẳng định trong cuộc gặp mặt với doanh nghiệp địa ốc tại Hà Nội gần đây, các doanh nghiệp khó có thể hy vọng chính sách tiền tệ sẽ được nới lỏng trong năm nay giống như năm 2008, vì ưu tiên lớn nhất của Chính phủ trong năm nay là kiềm chế lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô. Ông Nam khuyên các doanh nghiệp Hà Nội quản lý chi phí dự án tốt hơn nhằm giảm giá bán, như thế mới có thể bán tốt, huy động được vốn từ khách hàng và có tiền tiếp tục phát triển dự án.

Theo ông Nguyễn Đỗ Việt, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long, cho rằng, với yêu cầu tổng dư nợ tín dụng cho lĩnh vực phi sản xuất như bất động sản sẽ giảm xuống 20% vào tháng 6 năm nay và chỉ còn 16% trong tổng dư nợ tín dụng vào cuối năm, hàng chục ngàn tỉ đồng sẽ bị rút khỏi lĩnh vực bất động sản. Cho đến nay, nhiều chủ đầu tư vẫn cầm cự được và tiếp tục xây dựng do đã bán được một phần căn hộ. Tuy nhiên, theo ông Việt, nếu triển vọng thị trường

không sáng sủa trong mấy tháng tới khiến chủ đầu tư không thể bán tiếp để huy động vốn từ người mua, trong khi nguồn tín dụng từ ngân hàng bị đóng lại, thì sức ép giảm giá là rõ ràng.

Nhưng cho dù giảm giá đi nữa thì theo ông Nguyễn Văn Kha, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm, giá căn hộ ở Hà Nội cũng sẽ đứng ở mức cao.

Tp.HCM: Phố Đông Sài Gòn nhộn nhịp

Thị trường bất động sản Tp.HCM nói chung, thị trường căn hộ nói riêng sẽ nóng lên tại phía Đông của thành phố, do nơi đây được hưởng lợi thế hạ tầng trong tương lai. Hàng loạt dự án hạ tầng quan trọng được Tp.HCM triển khai thời gian qua tại khu vực phía Đông của thành phố như: Đường cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây, cầu và hầm Thủ Thiêm, cầu Phú Mỹ nối quận 7 với quận 2, mở rộng tỉnh lộ 25B, đường vành đai - Tân Sơn Nhất - Bình Lợi, mở rộng xa lộ Hà Nội... Ngoài ra, hai dự án khác là cầu Sài Gòn 2 tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên cũng sắp được xây dựng sẽ giúp cho khu vực phía Đông “gần” khu trung tâm hơn.

Theo TS. Đinh Thế Hiển, chuyên gia tài chính cho rằng, những dự án bất động sản tại quận 2 đang có nhiều tiềm năng, khi trong tương lai cửa ngõ phía Đông của thành phố - khu vực đang phát triển rất nhanh sẽ là khu trung tâm mới của Tp.HCM.



Phối cảnh dự án Cantavil - Premier (Q.2).

Trong thời gian tới thị trường phía Đông gồm có quận 2, 9, Thủ Đức sẽ ngày càng trở nên hấp dẫn hơn. Hàng loạt dự án bất động sản tung ra thời gian qua bán khá chạy như dự án Cantavil - Premier (Q.2), chỉ sau một tháng tung hàng, đến nay đã bán được đạt 60%. Hay như dự án TDH - Phước Bình (Q.9), với mức giá khoảng 15 triệu đồng/m² căn hộ đã được nhiều khách hàng quan tâm.

Nhà thu nhập thấp: Phải thay tư duy “sở hữu nhà” bằng “có nhà để ở”

Tâm lý và lối sống của dân Việt Nam theo tư duy mỗi người phải sở hữu nhà ở, trong khi đó nhà đã trở thành tài sản lớn và khó đảm bảo cho mỗi người dân được sở hữu một nhà. Do đó, phải thay đổi tư duy sở hữu nhà bằng tư duy có nhà để ở như hình thức thuê dài hạn, ngắn hạn.

Ông Nguyễn Trần Nam, Thứ trưởng Bộ Xây dựng cho rằng mục tiêu của Chính phủ là lo chỗ ở cho người dân chứ không phải là lo cho mỗi người dân được sở hữu một nhà. Trên cơ sở đó đề ra chính sách khuyến khích doanh nghiệp xây nhà cho thuê và khuyến khích nhân dân thuê nhà để ở.

Nhà cho thuê sẽ nhắm tới tất cả các đối tượng trong xã hội. Nhà cho thuê không phải sở hữu, không bị ràng buộc nên có thể thay đổi, cải thiện chỗ ở, gần nơi làm việc, gần nơi vui chơi... và có các loại hình nhà ở các cấp độ khác nhau: vừa phải, cao cấp... phù hợp khả năng thanh toán với các đối tượng trong xã hội.

Dự thảo mới: Dừng chung cư làm văn phòng

Dự thảo mới của Bộ Xây dựng sẽ thừa nhận việc dùng chung cư làm văn phòng, tuy nhiên các văn phòng môi giới việc làm, nhà đất và các cơ sở đào tạo sẽ bị nghiêm cấm tại chung cư. Tuy nhiên cần nhìn nhận thực tế, khi chung cư làm văn phòng cho thuê thì tình hình chung cư tại các chung cư sẽ ra sao?

Để đảm bảo chất lượng của chung cư cũng như chất lượng ở của người dân sống trong chung cư, đại diện Phòng thẩm định dự án thuộc Sở Xây dựng Tp.HCM cho rằng, không nên cho căn hộ chung cư sử dụng sai mục đích. Ví này đưa ra ví dụ: Chỉ cần một block chung cư có 20% số căn hộ mở văn phòng kinh doanh thì bãi giữ xe của chung cư sẽ không đủ chỗ đậu, việc gia tăng lưu lượng người và xe một cách quá lớn so với dự tính trong thiết kế sẽ làm chung cư không đảm bảo chất lượng.

Ông Tống Đức Tiến, Phó phòng cấp phép xây dựng (Sở Xây dựng Tp.HCM), nêu băn khoăn, nếu toàn bộ các hộ dân trong cùng tầng đề nghị sử dụng chung cư làm văn phòng và được 2/3 số hộ trong một đơn nguyên đồng ý, theo điều kiện của Bộ Xây dựng trong dự thảo thông tư hoặc nếu tất cả các hộ cùng thống nhất nhau trong chung cư chuyển thành văn phòng, thì chẳng khác nào thay đổi công năng của cả chung cư. Cần nghiên cứu kỹ lưỡng trước khi đưa ra một quyết định đặc biệt là Nhà nước, đừng để xảy ra những hệ lụy như việc cho phép phát triển loại hình chung cư mini trong thời gian qua.

Tóm lại, trong ngắn hạn giá căn hộ có thể sẽ tiếp tục giảm do chịu ảnh hưởng bởi chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ. Xét về trung và dài hạn thị trường nhà ở Việt Nam vẫn phát triển tốt bởi nhu cầu hiện tại là rất lớn. Trong bản dự thảo chiến lược nhà ở quốc gia 2020 - 2030, đặt mục tiêu 2020 diện tích nhà ở bình quân cả nước sẽ đạt mức 25m² sàn/người, trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 29m² sàn/người. Đến năm 2030, diện tích nhà ở bình quân đô thị bình quân đạt mức 30m² sàn/người.

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.