

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN THÁNG 8 2011

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.....1

- Kinh tế Mỹ có nguy cơ suy thoái
- Bị hạ tín dụng nhưng trái phiếu Chính phủ Mỹ vẫn được ưa chuộng
- Trung Quốc sẽ không tiếp tục thắt chặt tiền tệ
- Nhà đầu tư rút 13 tỷ USD ra khỏi các thị trường mới nổi

Kinh tế Việt Nam.....3

- CPI tháng 8 tăng 0,93% so với tháng trước
- Kim ngạch xuất nhập khẩu tháng 8 ước đạt 8,3 tỷ USD
- FDI đạt 9567,6 triệu USD
- Dư nợ tín dụng cho vay phi sản xuất giảm 16,95%
- Giá vàng tăng gần 7 triệu đồng/lượng

Thị trường bất động sản thế giới.....6

- Địa ốc London sốt giá
- Bong bóng bất động sản ở Trung Quốc đã được kiềm chế
- Thị trường bất động sản Ấn Độ gặp khó khăn

Thị trường bất động sản Việt Nam.....7

- Căn hộ cao cấp giảm giá
- Hà Nội: Giao dịch chững lại, giá giảm mạnh
- Tp.HCM: Giá giảm nhẹ
- Đất nền vùng ven hút khách

KINH TẾ THẾ GIỚI

Kinh tế Mỹ có nguy cơ suy thoái:

Theo tổ chức xếp tín dụng Fitch, kinh tế Mỹ có thể tăng trưởng 1% trong năm 2011, âm 0,6% trong năm 2012 và 1,5% trong năm 2013. Giả định kịch bản kinh tế Mỹ suy thoái lần 2 xảy ra thì tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2011 sẽ thấp hơn 2,1 điểm phần trăm so với dự báo trước đó.

Cách đây 2 tháng, Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF) đã hạ mạnh dự báo tăng trưởng kinh tế Mỹ năm 2011 từ mức 2,5% xuống còn 1,6% và năm 2012 từ mức 2,7% xuống còn 2% Đồng thời, IMF cũng hạ dự báo tăng trưởng kinh tế khu vực Euro năm 2011 xuống 1,9%.

Trái phiếu Chính phủ Mỹ vẫn được ưa chuộng

Ngày 5/8, hãng đánh giá tín dụng quốc tế S&P đã hạ xếp hạng tín dụng của Mỹ từ AAA xuống mức AA+. Điều lại tác động tích cực đến sự ưa chuộng trái phiếu của Chính phủ Mỹ. Lợi suất trái phiếu Chính phủ Mỹ thời hạn 10 năm những phiên cuối tháng xuống sát mức 2%.

Nợ công của Mỹ lớn nhất thế giới

Hiện tại, Mỹ đang nằm trong số các nền kinh tế phát triển có mức nợ công lớn nhất thế giới vào khoảng 14.400 tỷ USD, tương đương hơn 99% GDP.

Trung quốc sẽ không tiếp tục thắt chặt chính sách tiền tệ

Mới đây, Chính phủ Trung Quốc khẳng định lại mục tiêu kiềm chế lạm phát mặc dù kinh tế toàn cầu tăng trưởng chậm lại.

Liên đoàn kho vận Trung Quốc công bố chỉ số PMI của lĩnh vực sản xuất tháng 8 ở mức 50,9 trong khi các chuyên gia đã dự báo chỉ số này ở mức 51. Như vậy, có khả năng Chính phủ Trung Quốc sẽ không tiếp tục thắt chặt chính sách tiền tệ.

Xếp hạng tín dụng của Nhật bị hạ xuống 1 bậc, tân Thủ tướng Nhật nhận chức

Ngày 24/8, Moody đã hạ bậc xếp hạng tín dụng của chính phủ Nhật xuống 1 bậc xuống mức Aa3 vì lo ngại những thay đổi sắp tới trong bộ máy lãnh đạo và triển vọng tăng trưởng trước những khoản nợ công chồng chất. Theo Bộ Tài chính Nhật, Chính phủ Nhật hiện đã nợ tới 943,8 ngàn tỷ Yên. Tuy nhiên, Ngân hàng Trung ương Nhật Bản vẫn tiếp tục nói lỏng chính sách tiền tệ, với lãi suất cơ bản giữ ở mức thấp từ 0% - 0,1%.

Vào ngày 30/8 tân Chủ tịch đảng Dân chủ Nhật Bản, Yoshihiko Noda đã được Hạ viện bầu làm thủ tướng thay ông Naoto Kan và tân thủ tướng đã chọn ông Jun Azumi làm Bộ trưởng Tài chính.

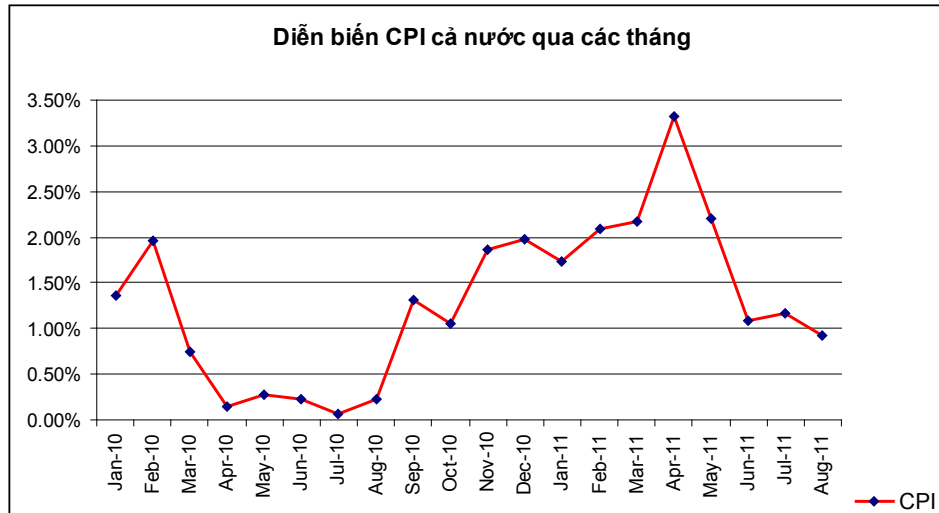
Nhà đầu tư rút 13 tỷ USD ra khỏi các thị trường mới nổi

Theo EPFR, trong 6 tháng đầu năm 2011, nhà đầu tư đã rút 13 tỷ USD khỏi các thị trường mới nổi, tương đương khoảng 1,4% tổng tài sản thuộc diện quản lý để hướng đến các tài sản an toàn vào chứng khoán của nhóm thị trường phát triển.

KINH TẾ VIỆT NAM

CPI tháng 8/2011 tăng 0,93% so với tháng trước

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 8/2011 tăng 0,93% so với tháng trước, 2011 tăng 15,68% so với tháng 12/2010 và tăng 23,02% so với cùng kỳ năm trước.



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Mức tăng đã giảm nhiều và đây là tháng có chỉ số giá tiêu dùng tăng dưới 1% sau 11 tháng. Tăng mạnh nhất là nhóm dịch vụ ăn uống với mức tăng 1,35%, nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng nhẹ vào khoảng 0,83%. Chỉ số giá vàng tăng 8,7% so với tháng trước và chỉ số giá đô la Mỹ chỉ tăng 0,26%.

Vốn đầu tư nước ngoài đạt 9567,6 triệu USD

Thu hút trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến 24/8/2011 đạt 9567,6 triệu USD, bằng 73,8% cùng kỳ năm 2010, bao gồm: Vốn đăng ký 7943,3 triệu USD của 582 dự án được cấp phép mới; vốn đăng ký bổ sung 1624,3 triệu USD của 168 lượt dự án được cấp phép từ các năm trước. FDI thực hiện 8 tháng năm 2011 ước tính đạt 7,3 tỷ USD, tăng 0,7% so với cùng kỳ năm trước.

Trong các ngành kinh tế thu hút vốn đầu tư nước ngoài, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo có số vốn đăng ký lớn nhất với 4614 triệu USD, ngành xây dựng đạt 670,9 triệu USD.

Đặc khu hành chính HongKong là nhà đầu tư lớn nhất với 2797,4 triệu USD, chiếm 35,2% tổng vốn đăng ký cấp mới.

Kim ngạch xuất nhập khẩu tháng 8 ước đạt 8,3 tỷ USD

Kim ngạch xuất nhập khẩu tháng 8 ước đạt 8,3 tỷ USD, giảm 11% so với tháng trước và tăng 19,6% so với cùng kỳ năm trước.

Tính chung 8 tháng năm 2011, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 60,8 tỷ USD, tăng 33,7% so với cùng kỳ năm 2010. Trong đó, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 67 tỷ USD, tăng 25,4% so với cùng kỳ năm 2010.

Nhập siêu tháng 8 ước tính đạt 800 triệu USD, bằng 9,6% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu. Nhập siêu 8 tháng năm 2011, ước đạt 6,2 tỷ USD và bằng 10,2% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

Bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 3,9%

Tổng mức bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tám tháng năm 2011 ước tính đạt 1224,4 nghìn tỷ đồng, tăng 22,2% so với cùng kỳ năm 2010, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 3,9%.

Thu, chi Ngân sách Nhà nước được kiểm soát tốt

Tổng thu ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/8/2011 ước tính đạt 411,4 nghìn tỷ đồng, bằng 69,1% dự toán năm. Trong đó, thu nội địa 251,1 nghìn tỷ đồng, thu từ dầu thô 62 nghìn tỷ đồng và thu cân đối ngân sách từ hoạt động xuất nhập khẩu 94,8 nghìn tỷ đồng.

Tổng chi ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/8/2011 ước tính đạt 450,7 nghìn tỷ đồng, bằng 62,1% dự toán năm. Trong đó, chi đầu tư phát triển 95,9 nghìn tỷ đồng, chi phát triển sự nghiệp kinh tế-xã hội, quốc phòng, an ninh, quản lý Nhà nước, Đảng, đoàn thể 295,7 nghìn tỷ đồng và chi trả nợ và viện trợ 59,1 nghìn tỷ đồng.

Khách Quốc tế đến Việt Nam tăng 18,4%

Trong 8 tháng năm nay, lượng khách Quốc tế đến nước ta ước tính đạt 3963,3 nghìn lượt, tăng 18,4% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch nghỉ dưỡng đạt 2390,8 nghìn lượt, tăng 12,9%; đến vì công việc 660,1 nghìn lượt, giảm 2%.

Tài chính ngân hàng

Tỷ giá: Đầu tháng 8, Ngân hàng Nhà nước vẫn tiếp tục duy trì tỷ giá bình quân liên ngân hàng ở mức 20.608 đồng/USD. Tuy nhiên, với những biến động kinh tế vĩ mô, đến cuối tháng 8 tỷ giá bình quân liên ngân hàng tăng lên 20.628 đồng/USD.

Tín dụng cho vay phi sản xuất giảm 16,95%: Tín dụng đối với nền kinh tế đến ngày 30/8 tăng 8,85% so với cuối năm 2010. Trong đó, tín dụng cho vay phi sản xuất giảm 16,95%. Cụ thể, dư nợ cho vay để đầu tư, kinh doanh chứng khoán giảm 43,03%, dư nợ cho vay để đầu tư kinh doanh bất động sản giảm 10,1% và cho vay tiêu dùng 23,12%.

Thị trường vàng

- **Giá vàng tăng gần 7 triệu đồng/lượng:** Liên tục lập kỷ lục, chốt phiên cuối tháng 8, giá vàng SJC ở mức 46,63 – 46,95 triệu đồng/lượng, tăng 7 triệu đồng/lượng so với đầu tháng và cao hơn giá vàng thế giới quy đổi khoảng 1 triệu đồng/lượng.

- **Nhập khẩu 7 tấn vàng:** Do giá vàng tăng đột biến, giá vàng trong nước chênh lệch nhiều so với giá vàng thế giới. Vì thế, ngân hàng Nhà nước cho phép nhập khẩu 15 tấn vàng, nhưng thực tế các doanh nghiệp mới nhập về 7 tấn vàng.

- **Đề án huy động vàng trong dân:** Theo thống đốc Ngân hàng Nhà nước, trong thời gian tới, Ngân hàng Nhà nước sẽ đứng ra huy động vàng của người dân thông qua các tổ chức tín dụng, với lãi suất có lợi và an toàn nhất.

Chính sách mới

- Ngày 15/8, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư số 15 quy định về việc mang ngoại tệ tiền mặt, đồng Việt Nam tiền mặt của cá nhân khi xuất nhập cảnh. Theo đó, mỗi cá nhân được mang 5.000 USD hoặc các ngoại tệ khác có giá trị tương đương và trên 15 triệu đồng phải khai báo hải quan cửa khẩu.

- Ngày 23/8, Ngân hàng Nhà nước ban hành thông tư số 18/2011/TT-NHNN về việc quản lý ngoại hối đối với việc vay trung, dài hạn nước ngoài của các ngân hàng thương mại là doanh nghiệp nhà nước.

- Ngày 26/8 Ngân hàng Nhà nước ban hành quyết định số 1925/QĐ – NHNN điều chỉnh tăng dự trữ bắt buộc ngoại tệ thêm 1% đối với các tổ chức tín dụng. Hiệu lực thi hành kể từ kỳ duy trì dự trữ bắt buộc tháng 9/2011.

- Ngày 29/8, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư số 20/2011/TT-NHNN quy định việc mua, bán ngoại tệ tiền mặt của cá nhân với tổ chức tín dụng được phép. Theo đó, mỗi người khi xuất ngoại được phép mua 100 USD/ngày, với thời gian tối đa 10 ngày.

- Ngày 30/8, Ngân hàng Nhà nước ban hành thông tư số 22/2011/TT-NHNN sửa đổi một số điều lệ trong Thông tư 13 và Thông tư 19. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước chính thức hủy bỏ tỷ lệ cấp tín dụng từ nguồn vốn huy động.

Những sự kiện nổi bật

Bộ Tài chính công bố, tổng dư nợ nước ngoài của Chính phủ đến cuối năm 2010 đạt 27,86 tỷ USD, tương đương 85,7% tổng dư nợ.

Đầu tháng 9/2011, Ngân hàng Nhà nước sẽ tổ chức hội nghị toàn quốc với các ngân hàng để triển khai gói giải pháp giảm lãi suất về 17% - 19%.

S&P hạ xếp hạng tín dụng đồng nội tệ dài hạn của Việt Nam xuống mức “BB-” từ mức “BB” hiện nay; EIU hạ dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam năm 2011 xuống 6%.

Nhật xây dựng khu công nghiệp quy mô lớn ở Việt Nam. Tập đoàn Sojitz, Daiwa House và công ty Kobelco Eco-Solutions sẽ hợp tác xây dựng Khu công nghiệp Long Đức (huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai) trên diện tích 270ha với tổng chi phí đầu tư 100 triệu USD.

Gap, công ty bán lẻ hàng đầu của Mỹ với các sản phẩm may mặc, phụ kiện, sản phẩm chăm sóc da cho nam giới, phụ nữ và trẻ em với các nhãn hiệu nổi tiếng trên thế giới như: Gap, Old Navy, Banana Republic, Piperlime và Athleta, thông báo sẽ mở các cửa hàng bán hàng may mặc nhãn hiệu Gap và Banana Republic tại Việt Nam

Nhà máy lọc dầu Dung Quất vận hành trở lại. Sau hai tháng bảo dưỡng tổng thể lần đầu, tổ hợp nhà thầu đã xử lý dứt điểm các tồn tại kỹ thuật và bắt đầu vận hành nhà máy lọc dầu Dung Quất trở lại với kế hoạch mở rộng công suất nhà máy từ 6,5 triệu tấn lên 10 triệu tấn/năm.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Địa ốc cao cấp London sốt giá: Trong thời điểm cuộc khủng hoảng nợ công đang khuấy đảo hầu hết các nước sử dụng đồng tiền chung Euro thì London được biết đến như một “miền đất lành”, một nơi đầu tư an toàn. Cùng với đó, mức giảm 22% của đồng Bảng Anh cũng là nguyên nhân khiến cho giá cả trên thị trường bất động sản quanh London trở nên vừa túi tiền hơn đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Trong tháng 7, giá trung bình nhà và căn hộ tại London là 3,7 triệu bảng Anh (6,1 triệu USD), tăng 9,6% trong vòng 12 tháng. Đây là mức tăng lớn nhất kể từ hồi tháng 1/2011, thời điểm đó, giá nhà tăng 10,3%.

Bong bóng bất động sản “manh nha” ở Thái: Bất chấp tình hình chính trị rối ren, năm 2010 được đánh giá là “năm vàng cho các doanh nghiệp bất động sản” khi lãi suất thấp và lòng tin tiêu dùng đã thúc đẩy nhu cầu nhà ở và xây mới nhà tăng mạnh. Theo báo cáo mới nhất, số lượng nhà mới đăng ký ở Bangkok đã tăng 13,6% lên mức cao nhất kể từ sau cuộc khủng hoảng tài chính - tiền tệ năm 1997. Trước tình hình giá nhà đất đang tăng cao từng ngày, Ngân hàng Trung ương Thái Lan cho hay: Sẽ “thận trọng” trước những dấu hiệu xuất hiện bong bóng bất động sản, như giá bất động sản và các khoản cho vay nhà đất đang tăng mạnh.

Bong bóng bất động sản ở Trung Quốc đã được kiềm chế: Thống kê mới đây của Chính phủ Trung Quốc cho thấy trong tháng 7, giá nhà tại 2 thành phố lớn là Bắc Kinh và Thượng Hải không thay đổi so với cuối tháng 6, trong khi tại 14 thành phố khác, giá nhà thậm chí còn giảm. Có thể nhận thấy thị trường nhà đất Trung Quốc đang dần hạ nhiệt. Trong tháng 7, giá nhà tăng với tốc độ chậm nhất trong 11 tháng, chỉ tăng 0,2% so với tháng 6. Điều đó chứng tỏ những nỗ lực của Chính phủ Trung Quốc nhằm kiềm chế “bong bóng” bất động sản đã bắt đầu có hiệu quả.

Thị trường bất động sản Ấn Độ gặp khó khăn: Những chính sách tăng lãi suất liên tiếp của Ngân hàng Trung ương Ấn Độ đang làm cho các công ty bất động sản hàng đầu nước này lao đao. Cùng với đó, ảnh hưởng từ những quan ngại về sự hồi phục kinh tế toàn cầu sau khi Mỹ bị đánh tụt hạng tín dụng và cuộc khủng hoảng nợ công ở Khu vực sử dụng đồng euro cũng khiến người dân Ấn Độ dè dặt ý định mua nhà. Tin từ thị trường chứng khoán Ấn Độ mới đây cho thấy cổ phiếu của các công ty bất động sản DLF, Unitech và DB Realty trong tháng 8/2011 đã giảm xuống mức thấp trong năm qua.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi. Ở khu vực phía Bắc, thời điểm quy hoạch thủ đô được phê duyệt, giới đầu tư và người dân kỳ vọng giá đất sẽ tăng sau chuỗi ngày ảm đạm. Thế nhưng đến nay, giá đất nền ở các đô thị vẫn “án binh bất động”, giá chào bán đất nền dự án ở Hà Nội đã giảm từ 30% - 50%. Lý giải cho tình trạng này, các chuyên gia cho rằng đề án Quy hoạch Thủ đô sẽ tác động mạnh mẽ đến thị trường bất động sản khu vực phía Bắc, nhưng không thể đòi hỏi thị trường sẽ chuyển biến trong một sớm một chiều được mà cần có thời gian.

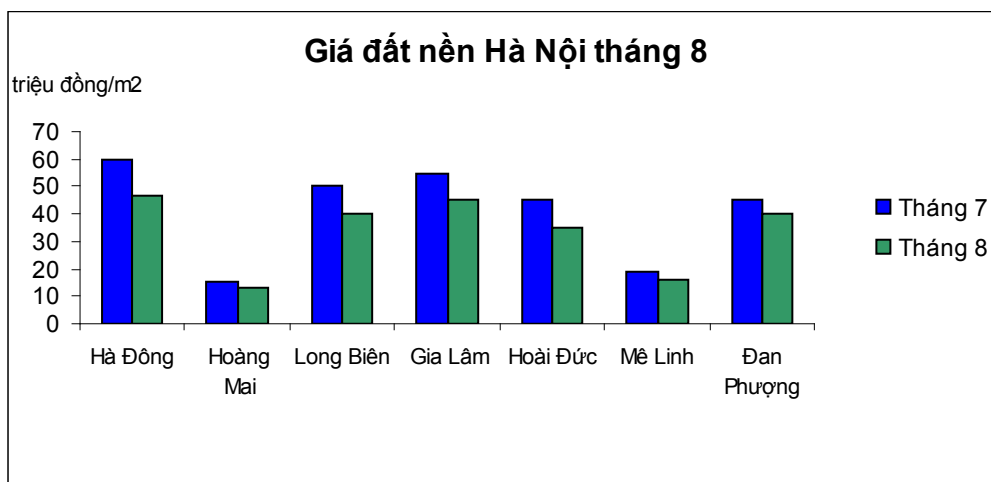
Thị trường có tính thanh khoản thấp. Đối với phân khúc căn hộ cao cấp, giao dịch thành công gần như không có, giá căn hộ giảm từ 10% - 15%. Giao dịch chỉ xảy ra ở những dự án có mức giá vừa phải, các căn hộ có giá trị từ 1 - 2,5 tỷ đồng.

Thị trường đất nền Tp.HCM và Hà Nội hầu như đều chứng lại. Nhà đầu tư bất động sản có xu hướng đầu tư đất nền giá rẻ ở các vùng ven thành phố.

Hà Nội: Giao dịch chứng lại, giá giảm mạnh

Sau khi thông tin quy hoạch chung Hà Nội được công bố, Hòa Lạc trở thành khu đô thị vệ tinh có chức năng về khoa học công nghệ và đào tạo, Ba Vì sẽ trở thành điểm nhấn du lịch, văn hóa thì giá đất ở Ba Vì, Yên Bái giảm mạnh, thị trường nhà đất ở khu vực này trở nên ảm đạm.

Khu vực phía Tây thành phố, giá đất nền đã giảm từ 15% - 20%. Cụ thể, tại dự án Gel-eximco, giá đất ở mức trên 60 triệu đồng/m² vào cuối năm 2010, nay đã còn khoảng 47 triệu đồng/m². Vài tháng trước, dự án Nam An Khánh huyện Hoài Đức, giá đất trên mức 45 triệu đồng/m² thì nay được rao bán chỉ với 35 triệu đồng/m² nhưng vẫn không có nhà đầu tư quan tâm.



Nguồn: Data CafeLand

Bên cạnh đó, giá đất nền của các dự án trên địa bàn huyện Mê Linh giảm từ 3 – 5 triệu đồng/m², giao dịch mua bán trầm lắng. Cụ thể, tại dự án Cienco 5- Mê Linh, các lô đất liền kề có mức giá chào bán khoảng 12 – 16 triệu đồng/m², các lô đất biệt thự có diện tích từ 200m² đến 300m², có giá khoảng 12 triệu đồng/m².

Khu đô thị Chi Đông, giá đất nền liền kề được chào bán khoảng 7 – 8 triệu đồng/m². Giá đất nền của dự án Diamond Park New từ 13,5 triệu đồng/2 giảm xuống còn 11,5 triệu đồng/m².

Những tháng giữa năm 2011, giá đất khu vực Kim Chung – Di Trạch giảm mạnh, giảm tới 40% – 50% so với lúc đỉnh điểm. Giá chào bán các lô liền kề bình quân khoảng 35- 36 triệu đồng/m², giảm từ 14 – 15 triệu đồng/m² so với lúc trước. Các dự án dọc Quốc lộ 32 như: Khu đô thị Tân Tây Đô, Khu đô thị mới Tân Việt... giá giảm từ 5 – 8 triệu đồng/m². Dự án Văn Phú, tháng trước giá bán ở mức 68 – 70 triệu đồng/m² nay chỉ còn khoảng 54 triệu đồng/m². Các dự án bất động sản tại Long Biên, Gia Lâm cũng giảm giá. Đất nền biệt thự của khu đô thị Việt Hưng có giá chào bán từ 40 – 50 triệu đồng/m², giảm hơn 10 triệu đồng/m² so với những tháng trước.

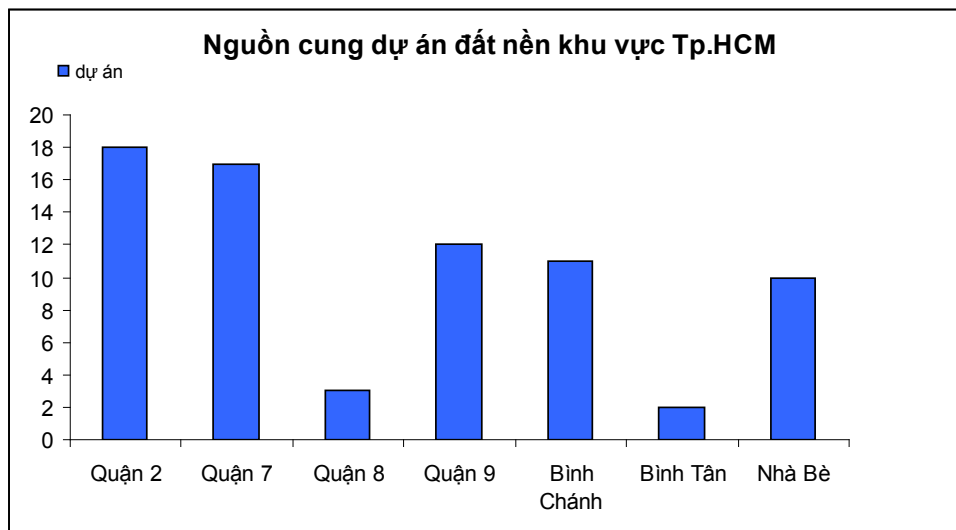
Gần đây, giá đất tại khu vực quận Hoàng Mai đã chứng lại và có dấu hiệu giảm mạnh, giảm từ 2- 3 triệu đồng/m².

Trong 2 năm gần đây, gần như không có dự án mới được ghi nhận trên thị trường đất nền Hà Nội. Nhiều dự án được quảng bá rầm rộ đến nay vẫn chưa giải phóng mặt bằng, nguyên nhân đáng kể nhất là chính sách thắt chặt tín dụng khiến nhiều doanh nghiệp bất động sản khó khăn trong việc huy động vốn để triển khai dự án. Bên cạnh đó, người mua với tâm lý chờ giá giảm mạnh và giấy tờ, pháp lý đầy đủ cũng là nguyên nhân dẫn đến giao dịch thành công bị chững lại.

Cuối tháng 7, Thủ tướng đã ký quyết định phê duyệt quy hoạch chung Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050. Qua đó, có khoảng 500 dự án sẽ được xem xét thông qua, nguồn cung trên thị trường có khả năng tăng lên. Do đó, trong thời gian tới, giá đất nền khu vực Hà Nội có thể tiếp tục giảm bởi sự cạnh tranh của các chủ đầu tư.

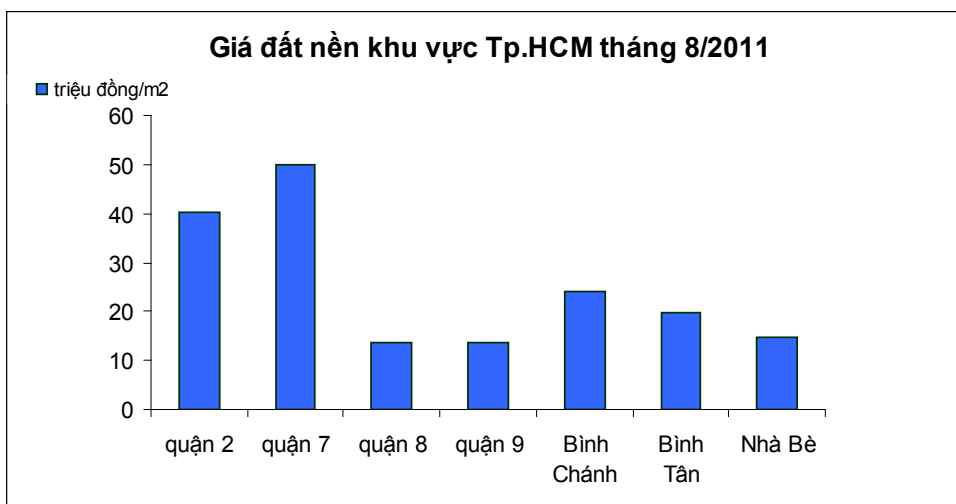
Tp.HCM: Giá giảm nhẹ

Tại Tp.HCM, nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực quận 2 và quận 7. Quận 2 có khoảng 18 dự án và quận 7 khoảng 17 dự án đang được giao dịch trên thị trường.



Nguồn: Data CafeLand

Nhìn chung, thị trường đất nền Tp.HCM có phần khả quan hơn Hà Nội, giá đất nền tại khu vực quận 2 và quận 7 cao hơn so với các khu vực khác của thành phố. Các dự án ở quận 7 có mức giá trung bình gần 50 triệu đồng/m², quận 2 có mức giá chào bán bình quân 40 triệu đồng/m².



Nguồn: Data CafeLand

Giá chào bán ở một số khu vực giảm nhẹ. Hiện tại, giới đầu tư đang có tâm lý chờ đợi giá đất tiếp tục hạ thấp nữa.

Ở khu vực quận 2, hầu hết mức giá chào bán của các dự án đều giảm quanh mức 0,1 triệu đồng/m². Điển hình, dự án Him Lam – Lương Định Của có mức giá chào bán từ 46,5 – 65,9 triệu đồng/m², Thế Kỷ 21 có giá bán từ 35,4 – 49,4 triệu đồng/m², Thạnh Mỹ Lợi – Phú Nhuận có giá chào bán từ 30,4 – 37,3 triệu đồng/m².

Đất nền ở khu vực quận 7, quận 8, 9, Bình Tân, Nhà Bè có giá chào bán ổn định. Tại khu vực quận 7, dự án Sadeco ven sông có giá bán từ 31 – 36 triệu đồng/m², Hưng Gia – Hưng Phước từ 67 – 86 triệu đồng/m², Phú Mỹ - Vạn Phát Hưng có giá chào bán từ 28 – 40,5 triệu đồng/m².

Vừa qua, sàn giao dịch bất động sản Danh Khôi chào bán Khu dân cư Thành Hiếu giai đoạn 2 với mức giá từ 3,6 triệu đồng/m². Toàn dự án cung cấp cho thị trường khoảng 714 nền biệt thự và nhà phố.

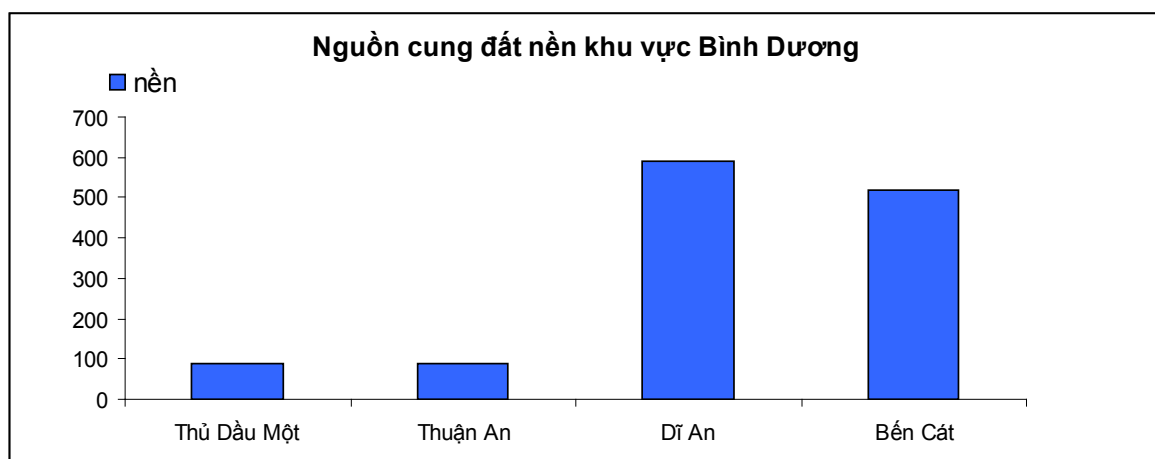
Trong khi giá đất nền các khu vực khác giảm thì giá đất thuộc dự án khu dân cư Him Lam Kênh Tẻ và dự án Thái Sơn 1 đang có chiều hướng gia tăng. Cụ thể, đất nền nằm ở vị trí mặt tiền đường Nguyễn Thị Thập có giá rao bán từ 73 – 96 triệu đồng/m², tăng trung bình từ 3 đến 16 triệu đồng/m² so với đầu năm 2011. Dự án Thái Sơn 1, giá chào bán tăng 0,5 triệu đồng/m² so với tháng trước, đất nền có lộ giới 10 – 12m có giá chào bán từ 13,6 – 15,7 triệu đồng/m², đất nền có lộ giới trên 20m có giá chào bán từ 15,6 đến 18,1 triệu đồng/m².

Trong 5 năm tới, thành phố có khoảng 120 dự án gia nhập thị trường, cung cấp cho thị trường khoảng 5.500 nền đất biệt thự, nhà phố tập trung chủ yếu ở ngoại thành như: Củ Chi, Hóc Môn, Thủ Đức, Bình Chánh, Tân Phú và quận 9.

Đất nền vùng ven hút khách

Ngược với Hà Nội và Tp.HCM, đất nền vùng ven Sài Gòn và các tỉnh lân cận như: Đồng Nai, Bình Dương, Long An bung hàng hàng loạt và thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư.

Thị trường bất động sản Bình Dương, phân khúc đất nền chiếm hơn 50% thị phần. Nguồn cung tập trung chủ yếu tại Dĩ An gần 600 nền, Bến Cát hơn 500 nền, Thủ Dầu Một, Thuận An. Giá chào bán trung bình khoảng 4 triệu đồng/m².



Nguồn: Data CafeLand

Ngày 15/8, Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Oanh và Tập đoàn Becamex đã mở bán dự án Phố thương mại City Garden tại khu đô thị Mỹ Phước 4 với giá chào bán từ 1,7 triệu đồng/m² đến 2,6 triệu đồng/m².

Đến ngày 28/8, Công ty địa ốc An Cư lạc Nghiệp mở bán Phố thương mại The IJC Commercial Town với khoảng 300 nền đất có diện tích từ 125m²- 145m², với giá chào bán từ 4 triệu đồng/m².

Cùng ngày 28/8, Công ty Cổ phần Đất xanh Mỹ Phước đã mở bán đợt 2 Khu dân cư Bến Lức huyện Bến Cát, tỉnh Long An, với giá từ 200 – 290 triệu đồng/nền.

Nhìn chung, đất nền tại Đồng Nai, Bình Dương, Long An có giá mềm, khoảng vài trăm triệu đồng/nền, tiến độ thanh toán linh hoạt. Chính lợi thế này đã thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư.

Triển vọng thị trường

Nhìn chung, kinh tế vĩ mô đang có dự chuyển biến tích cực: Lạm phát được kiểm soát và kiềm chế ở mức tăng thấp nhất, tỷ giá ở mức ổn định và lãi suất sẽ được Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh giảm dần về mức 17 – 19%. Tuy nhiên, mục tiêu hàng đầu vẫn là kiềm chế lạm phát, tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản tiếp tục được kiểm soát chặt chẽ. Vì thế, thị trường bất động sản đến nay chưa có dấu hiệu hồi phục.

Hiện nay, hầu hết các phân khúc thị trường bất động sản đều gặp khó khăn. Tuy nhiên vẫn có giao dịch ở phân khúc đất nền và căn hộ giá rẻ. Giả định, trong ngắn hạn, nút thắt của thị trường này chưa được tháo gỡ thì phân khúc đất nền giá rẻ vẫn là sự lựa chọn của nhiều nhà đầu tư bất động sản.

Hy vọng trong thời gian tới, Chính phủ xem xét việc đưa một số hạng mục của bất động sản ra khỏi lĩnh vực phi sản xuất, cùng với chủ trương giảm lãi suất của Ngân hàng Nhà nước có thể là điểm làm cho thị trường bất động sản có cơ hội ấm lên tạo lập điểm cân bằng mới.

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.