

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 11 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 và Kinh tế Việt Nam.....2

Thế giới

Nợ của Mỹ vượt 15.000 tỷ USD

Tỷ lệ thất nghiệp tăng cao

PBOC giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc đối với tổ chức tài chính

Việt Nam

CPI tháng 11/2011 tăng 0,39% so với tháng trước

Nhập siêu 700 triệu USD

Giá vàng ở mức 44 triệu đồng/lượng

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam.....4

Thị trường căn hộ Hà Nội.....5

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....7

Triển vọng thị trường.....8

Kinh tế thế giới

Nợ của Mỹ vượt 15.000 tỷ USD: Theo số liệu thống kê của Bộ Tài chính Mỹ công bố ngày 16/11/2011, tổng nợ Chính phủ Mỹ đã vượt 15.000 tỷ USD. Như vậy, nợ Chính phủ Mỹ tăng nhanh từ ngày 2/8 khi Quốc hội Mỹ nhất trí tăng trần nợ của quốc gia từ 14.300 tỷ USD lên 15.194 tỷ USD.

Trái phiếu Mỹ được ưa chuộng hơn cổ phiếu: Theo khảo sát của Reuters đối với 56 nhà đầu tư ở Mỹ, Nhật Bản, Châu Âu và Anh cho thấy việc nắm giữ cổ phiếu trong danh mục đầu tư chiếm khoảng 49,5% giảm so với 50,5% trong tháng 9. Đồng thời, với những chuyển biến tích cực của nền kinh tế, trái phiếu của Mỹ được các nhà đầu tư ưa chuộng trong tháng này thông qua chương trình nới lỏng định lượng (QE). Các nhà đầu tư nắm giữ trái phiếu tăng từ 34,6% lên 35,9% trong khi giữ tiền mặt đã giảm 5,9%.

Tỷ lệ thất nghiệp tăng cao: Cơ quan thống kê Anh công bố số lượng người không có việc làm tăng 129.000 người trong khoảng thời gian 3 tháng tính từ 9/2011 lên 2,622 triệu người. Tại Mỹ, hàng loạt tổ chức tài chính lớn trên thế giới như Citygroup, Bank of America, BNP Paribas lên kế hoạch sa thải nhân viên và dự kiến hơn 200 nghìn người trong lĩnh vực tài chính sẽ mất việc làm.

Moody's đã hạ xếp hạng tín dụng của 10 ngân hàng Đức: Ngày 17/11/2011, với lo ngại các Ngân hàng khó có khả năng nhận được hỗ trợ tài chính từ Chính phủ, Moody's đã hạ xếp hạng tín dụng 1 ngân hàng xuống 1 bậc, 3 ngân hàng khác bị hạ 2 bậc và 6 ngân hàng còn lại bị hạ 3 bậc.

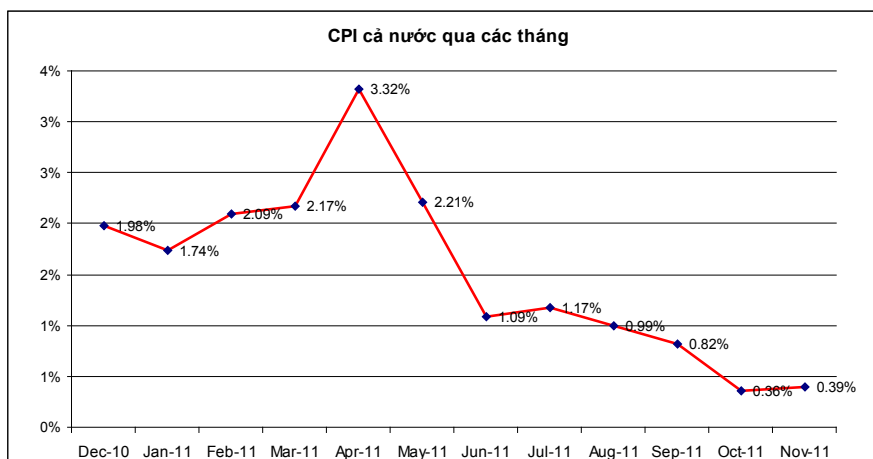
Nhật bổ sung ngân sách 157 tỷ USD: Thâm hụt cán cân thương mại của Nhật 273,8 tỷ Yên (tương đương 3,56 tỷ USD) trong tháng 10. Do đó, Quốc hội Nhật đã thông qua ngân sách 157 tỷ USD được tài trợ bằng trái phiếu tái thiết trị giá 11.550 tỷ Yên với thời gian hoàn trả trong 25 năm nhằm phục hồi kinh tế khi đồng Yên tăng giá, đối diện với nguy cơ suy thoái toàn cầu và ảnh hưởng từ khủng hoảng nợ khu vực đồng Euro.

Standard & Poor's (S&P) hạ bậc tín nhiệm ngân hàng lớn Mỹ và Châu Âu: Ngày 29/11/2011 tổ chức xếp hạng tín nhiệm Standard & Poor's (S&P) hạ bậc tín nhiệm của 14 ngân hàng lớn tại Mỹ và Châu Âu như do điều chỉnh các tiêu chuẩn xếp hạng đối với ngân hàng. Cụ thể, JPMorgan Chase bị hạ từ bậc A+ xuống A, Bank of America, Citigroup, Goldman Sachs và Morgan Stanley cũng giảm từ A xuống A-.

PBOC giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc đối với tổ chức tài chính: Ngày 30/11 Ngân hàng Trung ương Trung Quốc (PBOC) công bố kế hoạch tăng cường thanh khoản bằng cách cắt giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc đối với các tổ chức tài chính từ mức 21,5% trước đó xuống còn 21%.

Kinh tế Việt Nam

CPI tháng 11/2011 tăng 0,39% so với tháng trước



Nguồn: Tổng Cục thống kê

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 11/2011 tăng 0,39% so với tháng trước. Tính chung 11 tháng năm nay, CPI tăng 18,62% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, tăng mạnh nhất là nhóm may mặc, mũ nón, giày dép với mức tăng 0,65%, nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng có mức tăng thấp hơn với 0,12%.

Vốn đầu tư nước ngoài đạt 12697,4 triệu USD

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến 20/11/2011 đạt 12697,4 triệu USD, bằng 83,8% cùng kỳ năm 2010, bao gồm: Vốn đăng ký 9914,5 triệu USD của 919 dự án được cấp phép mới và vốn đăng ký bổ sung 2782,9 triệu USD của 324 lượt dự án được cấp phép từ các năm trước.

Trong các ngành kinh tế thu hút vốn đầu tư nước ngoài, ngành công nghiệp chế biến và chế tạo có số vốn đăng ký lớn nhất với 6240,1 triệu USD và ngành xây dựng đạt 1194,5 triệu USD.

Nhập siêu 700 triệu USD

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 11 ước tính đạt 8,6 tỷ USD, tăng 2,5% so với tháng trước và tăng 22% so với cùng kỳ năm 2010. Tính chung 11 tháng năm nay, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 87,2 tỷ USD, tăng 34,7% so với cùng kỳ năm 2010.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 11 ước tính đạt 9,3 tỷ USD, tăng 1,7% so với tháng trước và tăng 15,5% so với cùng kỳ năm 2010. Tính chung 11 tháng, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 96,1 tỷ USD, tăng 26,4% so với cùng kỳ năm 2010.

Như vậy, nhập siêu hàng hóa tháng 11 ước tính đạt 700 triệu USD, bằng 8,1% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu. Tính chung 11 tháng, nhập siêu ước tính 8,9 tỷ USD, bằng 10,2% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

Bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 23,5%

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 11 tháng năm 2011 ước tính đạt 1.814 nghìn tỷ đồng, tăng 23,5% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 4,1%. Trong đó, kinh doanh thương nghiệp chiếm 78,8%, khách sạn nhà hàng chiếm 11,3%, dịch vụ chiếm 9% và du lịch chiếm 0,9%.

Khách Quốc tế đến Việt Nam tăng 15,9%

Trong 11 tháng năm 2011, lượng khách Quốc tế đến nước ta ước tính đạt 5330,6 nghìn lượt, tăng 15,9% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 3221,9 nghìn lượt người, tăng 13% và đến vì công việc 887,3 nghìn lượt người, giảm 4,8%.

Tài chính – Ngân hàng

Tỷ giá: Từ đầu tháng 11 đến nay, Ngân hàng Nhà nước cố định tỷ giá bình quân liên ngân hàng ở mức 20.803 VND. Theo dự báo của Standard Chartered, tỷ giá của năm 2011 là 20.600 VND/USD và năm 2012 là 22.000 VND/USD.

Lãi suất: Ngày 3/11 lãi suất cho vay đã lên đến 27%/năm gấp đôi so với trần lãi suất huy động trên thị trường dân cư. Đến ngày 7/11, lãi suất liên ngân hàng kỳ hạn 12 tháng đã vọt lên 36,58%/năm, tăng 16,18% so với ngày 3/11.

Dư nợ tín dụng: Theo thống kê của ngân hàng thế giới, tổng dư nợ tín dụng của khu vực kinh tế tư nhân Việt Nam hiện ở mức 125% GDP. Đây là tỷ lệ thuộc hàng cao nhất khu vực, mức nợ tư

tăng cao kéo theo những cảnh báo liên quan đến rủi ro về nợ xấu của ngân hàng.

Hoạt động thị trường mở: Trong đầu tuần tháng 11, Ngân hàng Nhà nước đã bơm ra 25.972 tỷ đồng trên thị trường mở kỳ hạn 7 ngày và 14 ngày với lãi suất 14%/năm.

Thị trường vàng

Giá vàng ở mức 44 triệu đồng/lượng: Sau những biến động giá từ đầu tháng, giá vàng trong nước thiết lập ở mức hơn 44 triệu đồng/lượng vào ngày 30/11.

Chính sách mới: Ngày 21/11, NHNN chính thức công bố nội dung dự thảo thay thế Nghị định 174/1999/NĐ-CP ngày 09/12/1999 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng. Chiều ngày 23/1, Công ty SJC quy định chỉ bán 5 lượng vàng/khách hàng để tránh đầu cơ.

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới

Cuba chính thức mở cửa thị trường bất động sản: Chính phủ Cuba đã công bố sắc lệnh do Chủ tịch Raul Castro ký về việc mở cửa thị trường bất động sản. Theo đó, người dân nước này và người nước ngoài thường trú tại Cuba có thể mua bán và chuyển nhượng tự do quyền sở hữu nhà ở. Đối với các giao dịch mua bán hoặc trao đổi, hai bên tham gia sẽ phải đóng cho nhà nước khoản thuế tương đương với 8% giá trị của bất động sản chia đều cho mỗi bên.

Một số phân khúc bất động sản Bangkok hưởng lợi sau lũ lụt: Theo báo cáo của Công ty tư vấn bất động sản Jones Lang LaSalle, một số phân khúc của lĩnh vực bất động sản tại Thái Lan đang “ăn nên làm ra” nhờ lũ lụt. Tại Bangkok, các dự án nhà ở chung cư cao tầng ít bị ảnh hưởng do lũ lụt gây ra. Vì thế, theo nhận định của bà Suphin Mechuchep, Giám đốc Jones Lang LaSalle, trong tương lai, những người sống trong khu vực bị ngập lụt có khả năng sẽ mua căn hộ ở các địa điểm có vị trí tốt hơn, ít chịu ảnh hưởng của lũ. Việc người dân di cư tránh lũ đã khiến cho nhu cầu căn hộ dịch vụ trong ngắn hạn tăng mạnh mẽ. Ngoài ra, nhu cầu thuê khách sạn ở khu vực Hua Hin và Pattaya cũng gia tăng đáng kể.

Bất động sản tại Trung Quốc đang bắt đầu tụt dốc: Giới chuyên gia phân tích về bất động sản Trung Quốc nhận định, thị trường bất động sản - nền tảng của kinh tế của nước này đang bắt đầu tụt dốc và tình trạng trên có thể gây hiệu ứng suy yếu dây chuyền lên hoạt động buôn bán hàng hóa thế giới. Tháng 10 vừa qua, chỉ riêng ở Bắc Kinh đã có 177 văn phòng nhà đất phải đóng cửa, hơn 120.000 căn nhà không bán được trên địa bàn thủ đô Bắc Kinh, đây là con số cao nhất trong 29 tháng qua.

Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

Sóng ngầm bán tháo địa ốc: Thị trường bất động sản đóng băng khiến cho các chủ đầu tư tìm đủ mọi cách để xoay trở, trong đó có bán tháo để thu hồi vốn. Điển hình là Công ty cổ phần Địa ốc Dầu khí (PVL) vừa công bố chấp nhận chịu lỗ 70 tỷ đồng để bán tháo 85 căn hộ của dự án Petro Vietnam Landmark. Theo đó, doanh nghiệp phải “đại hạ giá” từ 21,36 triệu đồng mỗi m2 xuống còn 15,5 triệu đồng mỗi m2 do áp lực trả nợ ngân hàng. Không chỉ có Petro Vietnam Landmark, các công ty khác cũng dồn loạt giảm giá bán như: Công ty cổ phần Tập đoàn Đại Dương, Công ty CEO Group. Theo giới phân tích trong ngành, đây là một trong những chiêu chạy đua đáy hàng, bởi trong thời điểm khó khăn như hiện nay cắt lỗ là một giải pháp an toàn nhất với các doanh nghiệp bất động sản.

Đất thổ cư, chung cư cũ đắt hàng: Khác hẳn với sự ế ẩm chung của thị trường bất động sản Hà Nội, phân khúc đất thổ cư và các loại căn hộ chung cư có thể ở ngay được (kể cả cũ và mới) vẫn đang được giao dịch khá sôi động, nhất là ở khu vực các quận Cầu Giấy, Từ Liêm, Tây Hồ, Đống Đa. Theo đánh giá của giới trong ngành, đối tượng mua chủ yếu là những người có nhu

cầu thực. Họ thường chọn những chung cư, hay đất nền có diện tích trung bình tầm 60 - 70 m2 đối với chung cư, hay 30 - 40 m2 đối với đất thổ cư. Sở dĩ đất nền và chung cư cũ hút khách là vì giá của phân khúc này đã giảm từ 20 – 30%. Thêm vào đó, các vụ vỡ nợ gần đây và phí dịch vụ chung cư đắt đỏ khiến nhiều người muốn sở hữu một căn hộ cho riêng mình với đầy đủ giấy tờ, sổ đỏ trong tay.

Nhà phố vẫn đắt khách: Trái ngược với xu hướng ế ẩm chung của thị trường bất động sản, nhà phố vẫn hút khách trong khi giá bán không hề giảm hoặc chỉ giảm không đáng kể. Theo đó, nhà phố có giá từ 4 đến 5 tỷ đồng đang hút khách vì giá cả không quá cao, thuận tiện sinh hoạt và những người làm việc tại thành phố, giấy tờ lại rõ ràng, muốn bán lại hay chuyển nhượng cũng dễ dàng hơn so với nhà đất dự án. Theo sản địa ốc ACB, từ đầu năm tới nay, trung bình mỗi tháng có khoảng 15-20 giao dịch nhà phố. Dự báo trong những tháng cuối năm, số lượng giao dịch có thể tăng từ 20% trở lên do xu hướng gom tiền mua nhà vào dịp cuối năm.

Đất nền ven Sài Gòn hút khách: Trong khi phân khúc căn hộ cao cấp giao dịch ảm đạm thì đất nền các vùng ven lại đất hàng với mức giá chỉ từ 3-5 triệu đồng/m2. Theo ông Lê Quang Hoàng Tổng giám đốc Công ty Saigon Land: Đất vùng ven chỉ tầm 200-300 triệu đồng một nền nên nhiều người không ngần ngại xem đây là một kênh đầu tư ít biến động nhất trong thời điểm hiện nay. So với nhà đất TP.HCM bị áp lực giảm giá, vàng và ngoại tệ nhiều biến động, chứng khoán sụt giảm mạnh thì đất nền giá rẻ có thể xem là kênh trú ẩn của những dòng vốn nhỏ trong giai đoạn khủng hoảng như hiện nay.

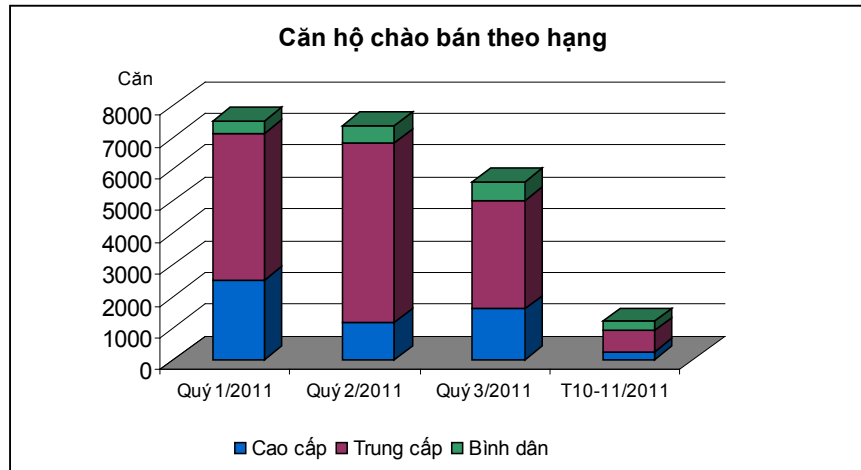
Quy định mới về thu tiền sử dụng đất ngoài hạn mức tại Tp.HCM: Quyết định 64 về tiền sử dụng đất được UBND Tp.HCM ban hành nhằm tìm lối ra cho hàng ngàn hồ sơ nhà đất bị ách tắc hơn 1 năm qua. Tuy nhiên, Quyết định này làm cho việc thu tiền sử dụng đất tại Thành phố thêm khó khăn. Thứ nhất, người dân phải nộp tiền sử dụng đất quá cao. Thứ hai, việc đánh thuế quá cao có thể gây tác dụng ngược, thay vì nộp tiền sử dụng đất theo quy định, người dân sẽ tự phân lô, bán giấy tay với nhau. Như vậy, chẳng những Thành phố không thu được nhiều thuế hơn mà công tác quản lý đất đai còn phức tạp hơn. Thứ ba, chính quyền phải tiêu tốn thêm rất nhiều thời gian để thẩm định giá đất vượt hạn mức... Như vậy, từ chỗ Quyết định đưa ra để đơn giản hóa thủ tục thì nay lại thêm nhiều rắc rối, bất cập cần được xem xét và giải quyết.

Dự án nhà ở phải có ít nhất 70% căn hộ loại nhỏ, trung bình: Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến góp ý cho dự thảo Nghị định về quản lý đầu tư phát triển đô thị, theo đó, các dự án phát triển nhà ở thương mại phải có tỷ lệ hợp lý các loại căn hộ có diện tích nhỏ và trung bình. Cụ thể, dự án phải có tối thiểu 30% số lượng căn hộ trong nhà chung cư là loại căn hộ có diện tích nhỏ từ 45m2 đến 70m2. Số lượng căn hộ có diện tích trung bình 70m2 - 90m2 chiếm tối thiểu 40%. Trường hợp diện tích lớn hơn 90m2 chiếm 30%. Ngoài ra, còn có điều kiện đối với chủ đầu tư là doanh nghiệp phải có năng lực tài chính phù hợp với dự án. Vốn sở hữu đưa vào công trình ít nhất là 30% tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng và chủ đầu tư phải có văn bản xác nhận của ngân hàng về việc bảo đảm bảo đủ vốn.

Trong bối cảnh khó khăn hiện nay, bất động sản tiếp tục giảm giá trên hai miền Nam và Bắc. Trên thị trường căn hộ Tp.HCM, cụm từ “bán tháo” đã gây sự chú ý trong thời gian vừa qua.

Hà Nội: Nguồn cung tăng, giá tiếp tục giảm

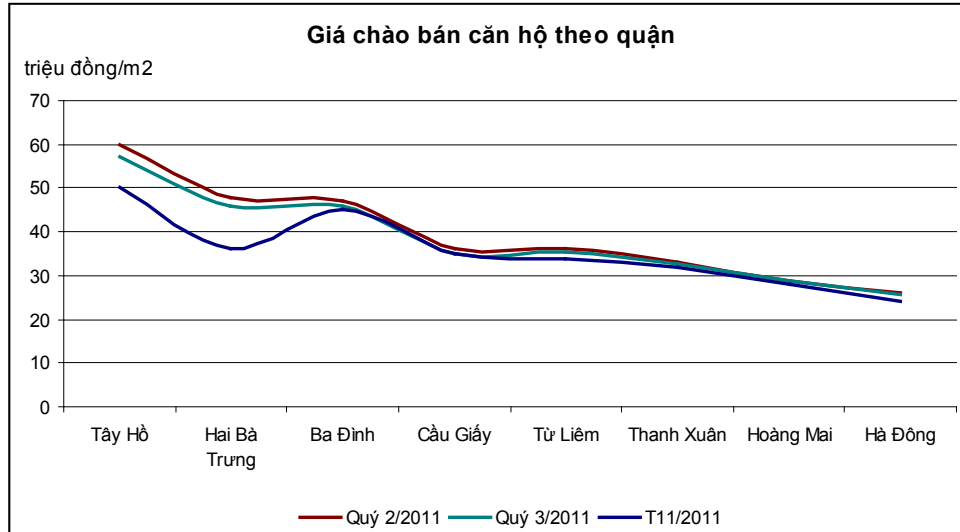
Đến hết tháng 11, thị trường Hà Nội đón nhận gần 1210 căn hộ chào bán đến từ các dự án Star Tower, Dream Town, Hòa Bình Green City, Thaloga – Econ, Sails Tower, Thăng Long Number One,... Trong đó, căn hộ cao cấp khoảng 250 căn, trung cấp 660 căn và bình dân 300 căn.



Nguồn: Data CafeLand.

Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở các quận Ba Đình, Cầu Giấy, Hà Đông. Trong tháng 11, có thêm 2 dự án mới Skyview Trần Thái Tông (quận Cầu Giấy) và Xuân Mai Tower (Hà Đông) gia nhập thị trường căn hộ Hà Nội.

Giá chào bán căn hộ ở các phân khúc tiếp tục giảm. Ở khu vực quận Hà Đông giá chào bán trung bình từ 22 – 26 triệu đồng/m² và có chiều hướng giảm nhẹ, cụ thể: Dự án Sails Tower có giá bán từ 18 triệu - 25 triệu đồng/m², The Van Phu – Victoria từ 18 – 21 triệu đồng/m², Mulberry Lane có giá từ 30 – 36,6 triệu đồng/m²,...



Nguồn: Data CafeLand.

Khu vực quận Hoàng Mai, Hai Bà Trưng, Ba Đình và Tây Hồ giá chào bán căn hộ luôn ở mức cao: Dự án Golden Westlake có giá chào bán trung bình từ 60 – 78 triệu đồng/m², Kinh Đô Tower từ 50 – 67 triệu đồng/m², Lancaster Hà Nội có giá bán từ 45 – 50 triệu đồng/m². Các dự án ở quận Cầu Giấy và Từ Liêm có giá chào bán trên 30 triệu đồng/m² như: Habico Tower có giá khoảng 75 – 80,5 triệu đồng/m², Thang Long Number One từ 39 – 42 triệu đồng/m², Dolphin Plaza khoảng 37 triệu đồng/m², AZ Lâm Viên Complex có giá trung bình từ 32 triệu đồng/m²,...

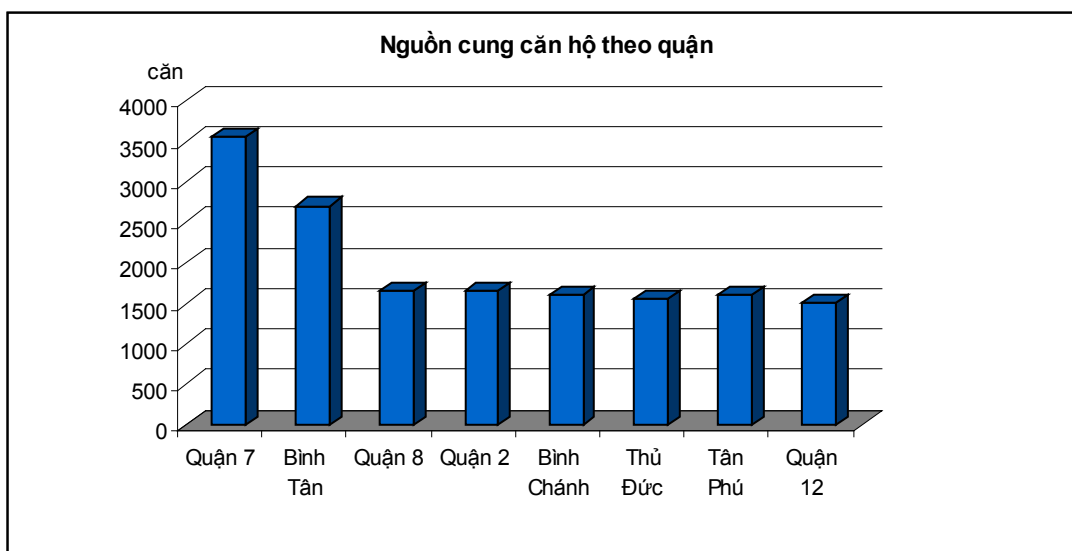
Phân khúc căn hộ bình dân có mức giá trung bình dao động khoảng 18 – 25 triệu đồng/m² và có nhiều giao dịch thành công. Cụ thể: Dream Town có giá chào bán từ 17,8 triệu đồng/m², An Bình Tower giá từ 15 triệu đồng/m², Phú Gia Residence 26 triệu đồng/m², Hòa Bình Green City có giá bán từ 24,1 triệu đồng/m²,...

Trong khi căn hộ thuộc dự án mới ít có giao dịch thành công thì thị trường căn hộ Hà Nội lại có tình trạng nóng sốt bất thường với căn hộ chung cư cũ có vị trí ở trung tâm với giá trung bình đến hơn 50 triệu/m². Điển hình, chung cư cũ Thanh Xuân Bắc (quận Thanh Xuân), khu tập thể Phương Mai (quận Đống Đa). Theo lý giải của các chuyên gia, đây không phải là xu hướng mới của thị trường bởi giao thông hiện nay thường xảy ra tình trạng ùn tắc nên giải pháp mua nhà chung cư cũ giá cao nhưng có vị trí thuận lợi, gần trung tâm,...vẫn là lựa chọn của nhiều người.

Dự kiến đến cuối quý 4 có hơn 10 dự án mới cung cấp cho thị trường hơn 6.000 căn hộ và giá có xu hướng giảm xuống bởi tâm lý khách hàng chờ đợi giá giảm sâu hơn nữa. Theo nhận định của các chuyên gia bất động sản, tình hình thị trường sẽ còn khó khăn trong năm sau và chưa có cơ sở nào cho sự hồi phục cho đến nửa đầu năm 2012.

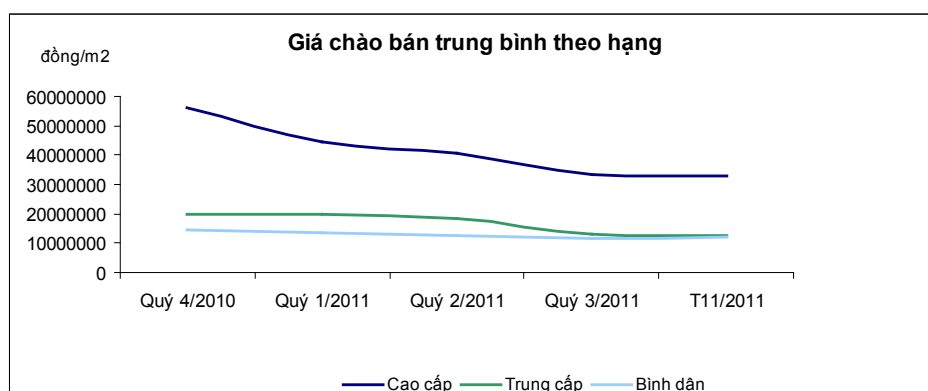
Tp.HCM: “Bán tháo”, giá giảm mạnh

Đến cuối tháng 11, thị trường đón nhận thêm gần 869 căn hộ được chào bán đến từ 6 dự án: Vincom Center, Sky Garden 3, Terra Rosa - Luxury Condominium, Chung cư Tín Phong, An Bình Tower và Chung cư Phúc Lộc Thọ.



Nguồn: Data CafeLand.

Vừa qua, một số dự án được khởi công như khối A và B khu Ruby của dự án Celadon City, Everville, Thái Sơn Apartment và The Eastern. Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở quận 7, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình và chiếm thị phần cao là phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân. Dự kiến sau khi các dự án này hoàn thành sẽ cung cấp cho thị trường hơn 11.000 căn hộ.



Nguồn: Data CafeLand

Mặc dù hàm Thủ Thiêm đã được “hợp long” nhưng không tác động lớn đến thị trường nhà đất quận 2 cũng như toàn cảnh thị trường bất động sản Tp.HCM. Giá chào bán có xu hướng giảm hầu hết ở tất cả các phân khúc. Căn hộ cao cấp giá chào bán ở mức 34 – 36 triệu đồng/m², trung cấp trung bình khoảng 15 – 17 triệu đồng/m² và bình dân tương đối ổn định ở mức 12 – 15 triệu đồng/m² so với tháng trước.

Trong tháng 11, tâm điểm của thị trường bất động sản Tp.HCM là sự kiện được gọi là “bán tháo” căn hộ của Petro Vietnam Landmark với giá bán giảm đến 35% từ 23,8 triệu đồng/m² xuống còn 15,5 triệu đồng/m². Tuy nhiên, việc giảm giá bán căn hộ của dự án này không thu hút nhiều sự quan tâm của người mua cũng như tâm lý của các chủ đầu tư khác. Vì thế hiệu ứng “domino” đã không xảy ra trước như nhận định của các chuyên gia.

Đến hết quý 4/2011, dự kiến sẽ có khoảng hơn 5.000 căn hộ được chào bán và khoảng 30 dự án mới gia nhập thị trường từ năm 2012 đến 2013 cung cấp hơn 17.000 căn hộ. Với nguồn cung tăng mạnh dẫn đến cạnh tranh giá cả giữa các dự án nên người mua có nhiều lựa chọn hơn.

Triển vọng thị trường

Vừa qua, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành công văn 8844/NHNN – CSTT về việc loại trừ một số đối tượng cho vay ra khỏi lĩnh vực cho vay phi sản xuất. Đó là, cho vay đối với một số nhu cầu vốn để sửa chữa nhà và mua nhà để ở mà nguồn trả nợ bằng tiền lương; nhu cầu vốn để đầu tư, xây dựng nhà để bán, cho thuê cho người thu nhập thấp và công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất. Ngoài ra, cho vay đối với nhu cầu vốn để hoàn thiện các dự án phát triển nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng trước ngày 1/1/2012.

Có thể thấy đây là thông tin mà thị trường bất động sản đang chờ đợi. Quy định này sẽ làm sáng hơn bức tranh thị trường nhà ở cuối năm, những người có nhu cầu về nhà ở dễ dàng tiếp cận với vốn vay ngân hàng. Đồng thời, các ngân hàng có tỷ trọng dư nợ phi sản xuất cao trong tổng dư nợ có điều kiện giảm xuống 16% vào cuối năm 2011. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp đầu tư bất động sản dễ dàng tiếp cận nguồn vốn đầy nhanh tiến độ xây dựng để bàn giao nhà kịp thời.

Trong thời gian tới, hy vọng các chính sách điều tiết thị trường bất động sản giảm bớt khắt khe nhằm tạo điều kiện cho thị trường có thể quay trở lại chu kỳ phát triển 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.