

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 5 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

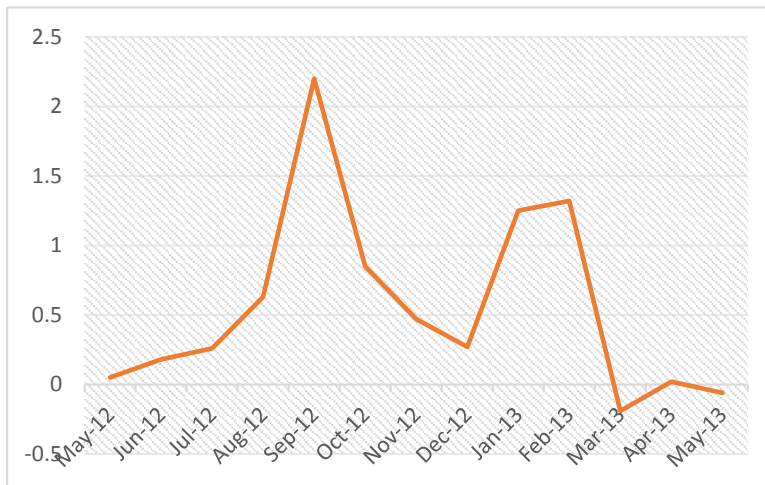
<b>Tổng Hợp Tình Hình Kinh Tế Việt Nam Tháng 5/2013 .....</b>	<b>2</b>
HSBC hạ dự báo tăng trưởng GDP 2013 xuống 5,1% .....	2
CPI tiếp tục giảm.....	2
FDI tháng 5 vắng mặt dự án lớn .....	2
Bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng: chỉ tăng 0,8% so với tháng trước .....	2
Xuất, nhập khẩu hàng hóa.....	3
<b>Sự Kiện Nổi Bật Trên Thị Trường BĐS Việt Nam.....</b>	<b>3</b>
TP.HCM giảm hệ số K.....	3
30.000 tỷ đồng hỗ trợ mua nhà: khó thấy hiệu quả trong ngắn hạn.....	3
Hà Nội tăng giá dịch vụ chung cư.....	3
Vingroup bán Vincom Center A giá 470 triệu USD .....	3
Doanh nghiệp địa ốc: Lợi nhuận tiếp tục giảm .....	4
<b>Thị Trường Căn Hộ Để Bán Tháng 4/2013 .....</b>	<b>4</b>
Thị trường TP.HCM.....	4
Thị trường Hà Nội.....	5

## Tổng Hợp Tình Hình Kinh Tế Việt Nam Tháng 5/2013

### HSBC hạ dự báo tăng trưởng GDP 2013 xuống 5,1%

HSBC đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam cho năm 2013 từ mức 5,5% trước đây xuống còn 5,1%. Nguyên nhân chủ yếu do giá cả hàng hóa giảm, nhu cầu yếu ảnh hưởng đến hoạt động xuất khẩu nông nghiệp và năng lượng, đồng thời cũng như làm cho tăng trưởng tín dụng yếu. Việc thắt chặt tiêu dùng cộng với tăng trưởng tín dụng thấp đã làm ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động trong nước.

### CPI tiếp tục giảm



Theo công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng cả nước (CPI) tháng 5 giảm 0,06% so với tháng trước, tăng 6,36% so với cùng kỳ năm ngoái và tăng 2,35% so với tháng 12 năm ngoái.

Nếu như trước đây, chỉ số CPI giảm là một tín hiệu tốt thì nay lại là điều đáng lo ngại thể hiện sức cầu vẫn chưa được cải thiện, nền kinh tế vẫn chưa thoát khỏi trì trệ.

Nguồn: Data CafeLand

### FDI tháng 5 vắng mặt dự án lớn

Cục Đầu tư nước ngoài cho biết tính đến ngày 20/5/2013 cả nước có 398 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký là 5,09 tỷ USD, tăng 5,8% so với cùng kỳ năm 2012, và 160 lượt dự án đăng ký tăng vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 3,42 tỷ USD, tăng 14% so với cùng kỳ năm 2012.

Tính chung trong 5 tháng đầu năm 2013, tổng vốn đầu tư cấp phép mới và tăng thêm là 8,52 tỷ USD, tăng 8,9% so với cùng kỳ năm 2012 (tính riêng trong tháng 5/2013 chỉ có thêm 300 triệu USD vốn FDI đăng ký mới và tăng vốn). Trong tháng 5/2013, không thấy dự án FDI quy mô lớn xuất hiện như các tháng trước đó.

### Bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng: chỉ tăng 0,8% so với tháng trước

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 5/2013 ước tính đạt 215,5 nghìn tỷ đồng, tăng 0,8% so với tháng trước và tăng 13,4% so với cùng kỳ năm 2012. Tính chung 5 tháng đầu năm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 11,9% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 4,8%.

Trong tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 5 tháng đầu năm, kinh doanh thương nghiệp chiếm 77% và tăng 11,5%; khách sạn nhà hàng chiếm 12% và tăng 16,8%; dịch vụ chiếm 10,1% và tăng 10,6%; du lịch chiếm 0,9% và tăng 5%.

## **Xuất, nhập khẩu hàng hóa**

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 5 ước tính đạt 10,8 tỷ USD, tăng 7,6% so với tháng trước và tăng 11,8% so với cùng kỳ năm 2012. Tính chung 5 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 49,9 tỷ USD, tăng 15,1% so với cùng kỳ năm trước.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 5 ước tính đạt 12 tỷ USD, tăng 9,4% so với tháng trước và tăng 16% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 5 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 51,9 tỷ USD, tăng 16,8% so với cùng kỳ năm 2012.

Nhập siêu tháng 5 ước tính 1,2 tỷ USD, bằng 11,1% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu. Nhập siêu 5 tháng đầu năm nay là 1,9 tỷ USD, bằng 3,9% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

## **Sự Kiện Nổi Bật Trên Thị Trường BĐS Việt Nam**

### **TP.HCM giảm hệ số K**

Theo đó hệ số K sẽ được áp dụng chung cho cả đối tượng xin công nhận và chuyển mục đích (không phân biệt như Quyết định số 28 của UBND TP) và được điều chỉnh theo từng khu vực.

- Khu vực 1 (gồm quận 1, 3, 4, 5, 10, 11, Tân Bình, Phú Nhuận) có hệ số K bằng 2
- Khu vực 2 (gồm quận 2, 6, 7, 8, 9, 12, Gò Vấp, Bình Thạnh, Bình Tân, Thủ Đức, Tân Phú) hệ số K bằng 1,5
- Khu vực 3 (gồm huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè) hệ số K bằng 1,3
- Riêng huyện Cần Giờ hệ số K bằng 1,1.

### **30.000 tỷ đồng hỗ trợ mua nhà: khó thấy hiệu quả trong ngắn hạn**

Ngày 3/6, gói cho vay hỗ trợ lãi suất 6%/năm với quy mô 30.000 tỷ đồng cho người mua nhà có hiệu lực. Dù mới có hiệu lực nhưng nhiều ý kiến phản ánh người dân không dễ tiếp cận gói hỗ trợ này; các ngân hàng đầu mối vẫn chưa thể triển khai thông suốt trên toàn hệ thống.

Chính vì vậy, gói hỗ trợ sẽ khó có tác động tích cực đến thị trường trong ngắn hạn.

### **Hà Nội tăng giá dịch vụ chung cư**

UBND Hà Nội vừa ban hành quyết định số 3431/QĐ-UBND để điều chỉnh mức giá dịch vụ nhà chung cư: tối thiểu là 800 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, mức giá tối đa là 16.500 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, áp dụng cho chung cư có thang máy. Với chung cư không có thang máy tối thiểu là 450 đồng/m<sup>2</sup>, tối đa là 5.000/m<sup>2</sup>/tháng.

Mức giá trên chưa bao gồm các dịch vụ khác như bể bơi, sân tennis, tắm hơi hoặc các dịch vụ cao cấp khác.

Xung quanh mức phí dịch vụ chung cư đã có nhiều tranh chấp, nhất là tại địa bàn Hà Nội.

### **Vingroup bán Vincom Center A giá 470 triệu USD**

Tổ hợp trung tâm thương mại - khách sạn Vincom Center A TP HCM đã được chuyển nhượng hoàn tất cho Công ty cổ phần Tập đoàn Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIPD) với tổng giá trị trên 9.823 tỷ đồng, tương đương khoảng 470 triệu USD.

Vincom Center A TP HCM là tổ hợp bất động sản cao cấp, bao gồm 6 tầng hầm và 9 tầng nổi; trong đó, 3 tầng hầm dành cho bãi gửi xe, 3 tầng hầm còn lại và 4 tầng nổi là trung tâm mua sắm - giải trí - ẩm thực; từ tầng 5 trở lên là khách sạn 5 sao.

Trong thời điểm khó khăn hiện nay, việc một doanh nghiệp có thể chi ra đến 470 triệu USD là một sự kiện rất đáng chú ý.

### Doanh nghiệp địa ốc: Lợi nhuận tiếp tục giảm

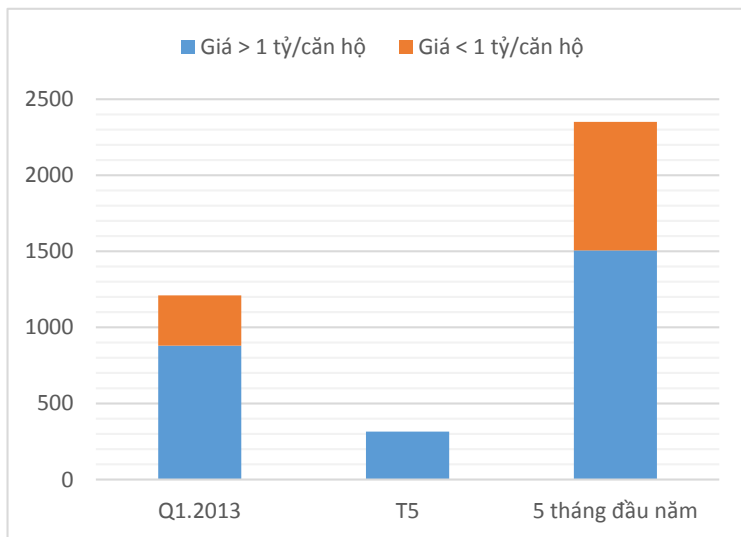
Trong số 63 doanh nghiệp công bố báo cáo tài chính hợp nhất quý I/2013, 80% công ty

có lợi nhuận sau thuế thấp hơn so với cùng kỳ năm ngoái, có đơn vị giảm tới trên 90%.

Theo đó, tổng lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ của tất cả các đơn vị này đạt gần 537 tỷ đồng, giảm hơn 54% so với cùng kỳ năm trước. Tổng trị giá hàng tồn kho toàn ngành địa ốc niêm yết đạt 71.533 tỷ đồng, tăng 26,2% so với cùng kỳ năm ngoái.

## Thị Trường Căn Hộ Đẻ Bán Tháng 5/2013

### Thị trường TP.HCM



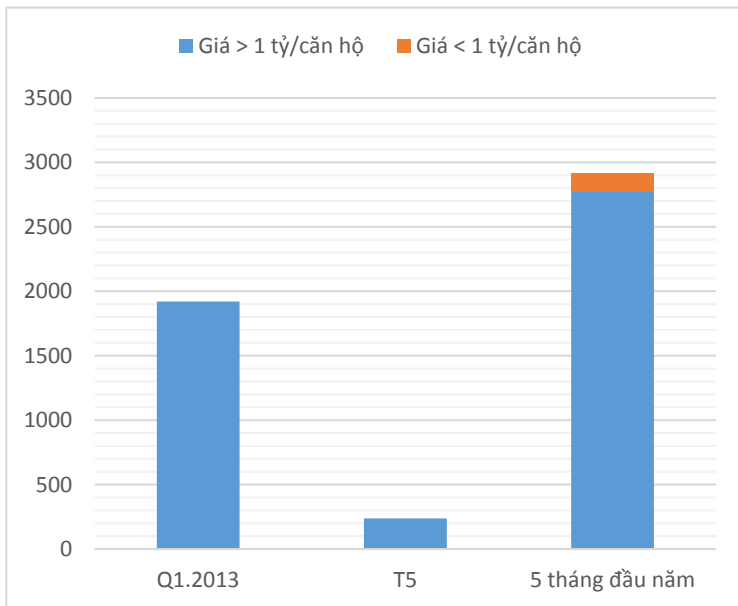
Thị trường căn hộ TP.HCM tháng qua không có nhiều sự kiện. Tháng qua nguồn cung mới chào bán đến từ 2 dự án: Happy Valley và căn hộ 91 Phạm Văn Hai với tổng số căn hộ chào bán là 215 căn, gần như tương đương với tháng trước. Điểm đặc biệt là tháng qua không có căn hộ bình dân nào chào bán mới, nguồn cung đều là căn hộ có giá trên 1 tỷ đồng. Điều này cho thấy tâm lý chờ đợi những tác động cụ thể từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ.

Nguồn: Data CafeLand

Trong đó, nổi bật nhất là dự án Happy Valley, với lợi thế về vị trí và thương hiệu chủ đầu tư (Phú Mỹ Hưng) vẫn bán tốt dù có mức giá là từ 30tr/m<sup>2</sup> đã mở bán ngày 25/5 với tổng số căn hộ đợt này là 165 căn.

Nguồn cung căn hộ bình dân được kỳ vọng sẽ tăng trong thời gian tới khi nhiều dự án được duyệt chuyển sang nhà ở xã hội để được hưởng những ưu đãi từ chính sách.

## Thị trường Hà Nội



Nguồn: Data CafeLand

Thị trường căn hộ Hà Nội tháng qua chỉ có 5 dự án chào bán với tổng cộng 237 căn hộ, bằng 37,5% so với tháng trước. Các dự án chào bán là Mulberry Lane, CT3A - Hoàng Quốc Việt Residential, Berriver Long Biên, VC7 Housing Complex, Tay Ho Residence.

Vẫn như trước đây, mặt bằng giá tại Hà Nội vẫn cao hơn khá nhiều so với TP.HCM. Đa phần các dự án chào bán trong tháng qua có mức giá hơn 20 tr/m<sup>2</sup>, chỉ có VC7 Housing Complex là có giá gần 15 tr/m<sup>2</sup>.

## 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.