

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 3 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

Chính phủ Mỹ chính thức ngừng hoạt động

Kinh tế Trung Quốc tiếp tục tăng trưởng chậm lại trong quý III

Kinh tế Ấn Độ suy thoái mạnh nhất trong 1 thập kỷ qua

Fed có thể ngừng gói QE vào đầu 2014

CPI tháng 9 tăng 1,06%

FDI vào Việt Nam đạt tới mốc 15 tỷ

VAMC mua hơn 1.700 tỷ đồng nợ xấu của Agribank

Tổng quan thị trường bất động sản Thế giới & Việt Nam 3

Thị trường bất động sản Thế giới 3

Thị trường bất động sản Việt Nam 4

KINH TẾ THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM

KINH TẾ THẾ GIỚI

Chính phủ Mỹ chính thức ngừng hoạt động

Chính phủ Mỹ bắt đầu chính thức ngừng hoạt động vào ngày 1/10 ngay sau khi các nghị sĩ không thể đi tới nhất trí về một kế hoạch chi tiêu. Đây là lần đầu tiên chính phủ Mỹ ngừng hoạt động trong vòng 17 năm.

Kinh tế Trung Quốc tiếp tục tăng trưởng chậm lại trong quý III

Báo cáo quốc tế Beige Book về kinh tế Trung Quốc vừa công bố cho biết, trong quý III này, tăng trưởng sản xuất, đầu tư kinh doanh và doanh thu bất động sản ở nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới này đều chậm lại, chỉ có ngành dịch vụ tăng trưởng nhanh hơn.

Kinh tế Ấn Độ suy thoái mạnh nhất trong 1 thập kỷ qua

Kinh tế Ấn Độ được dự báo suy thoái tồi tệ nhất trong 1 thập kỷ trong khi tỷ lệ nợ xấu ngân hàng tăng kỷ lục. Theo công ty SBI Capital Markets có đến 20% tín dụng tái thỏa thuận trong hệ thống ngân hàng Ấn Độ bị coi là nợ xấu.

Fed có thể ngưng gói QE vào đầu 2014

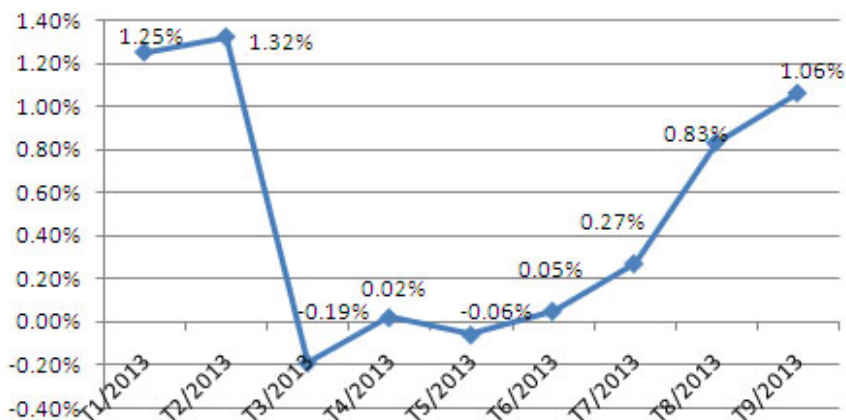
Chủ tịch Ngân hàng Dự trữ Khu vực Chicago - Charles Evans cho biết có khả năng các quan chức ngân hàng trung ương sẽ có đủ tự tin vào tình hình khả quan của nền kinh tế và bắt đầu cắt giảm quy mô chương trình mua trái phiếu tại một trong hai cuộc họp còn lại của năm nay vào cuối tháng 10 hay tháng 12.

KINH TẾ VIỆT NAM

CPI tháng 9 tăng 1,06%

Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9 đã tăng 1,06% so với tháng trước và tăng 6,3% so với tháng 9 năm trước. Đây là lần thứ 3 trong năm 2013 CPI cả nước tăng trên 1%.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng cục Thống kê

FDI vào Việt Nam đạt tới mốc 15 tỷ

Tổng vốn FDI đăng ký 9 tháng đã đạt tới 15 tỷ USD, chính thức vượt mốc dự kiến thu hút vốn FDI cả năm 2013 (13 - 14 tỷ USD), tăng 36% so với cùng kỳ năm 2012. Trong số này, vốn đăng ký mới đạt 9,29 tỷ USD, vốn tăng thêm 5,71 tỷ USD. Tuy vậy, vốn FDI giải ngân trong 9 tháng mới đạt khoảng 8,62 tỷ USD, tăng 6,4% so với cùng kỳ năm trước và không có đột biến lớn.

GDP 9 tháng ước tăng 5,14%



Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tốc độ tăng trưởng GDP 9 tháng năm 2013 của Việt Nam ước đạt 5,14% so với cùng kỳ năm 2012. Đóng góp vào con số này, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,39%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,02% và dịch vụ tăng khoảng 6,25%.

VAMC mua hơn 1.700 tỷ đồng nợ xấu của Agribank

Mới đây, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank) đã ký hợp đồng bán nợ xấu có tổng dư nợ gốc lên tới hơn 2.500 tỷ đồng cho Công ty Quản lý tài sản và mua bán nợ Việt Nam (VAMC). Sau khi lập dự phòng rủi ro theo quy định, VAMC đã mua lại khoản nợ xấu trên với giá 1.723 tỷ đồng.

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

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Giá nhà tại Anh tiếp tục tăng mạnh trong tháng 9

Theo số liệu khảo sát của Hiệp hội xây dựng Nationwide, giá nhà ở Anh trong tháng 9 vẫn tiếp tục xu hướng tăng với mức tăng trung bình 0,9% so với tháng trước đó. Theo đó, giá bình quân một ngôi nhà ở Anh hiện đang ở mức 172.127 bảng/căn (tương đương 275.403 USD/căn).

Mỹ: Doanh số bán nhà tăng mạnh nhất trong 6 năm

Theo Hiệp hội toàn quốc các nhà kinh doanh bất động sản Mỹ (NAR), doanh số bán nhà tại Mỹ trong tháng 8 đã tăng 1,7% theo tỉ lệ điều chỉnh hàng năm lên 5,48 triệu căn. Đây cũng là mức cao nhất từ tháng 2/2007. Giá trung bình của một ngôi nhà hiện nay đã tăng 14,7% so với cùng kỳ năm ngoái (khoảng 212.100 USD).

Giá thuê văn phòng tại Myanmar cao ngất ngưởng

Theo khảo sát của các công ty bất động sản toàn cầu, giá thuê văn phòng cao cấp tạo các vị trí đắc địa thuộc cố đô Yangon hiện đang ở mức cao nhất tại khu vực Đông nam á. Giá thuê văn phòng tại đây hiện đang ở mức hiện ở mức 78 USD/m²/tháng. Sự thiếu hụt nguồn cung là một trong những nguyên nhân chính khiến giá bất động sản tại nước này tăng cao.

Trung Quốc nói quản lí bất động sản

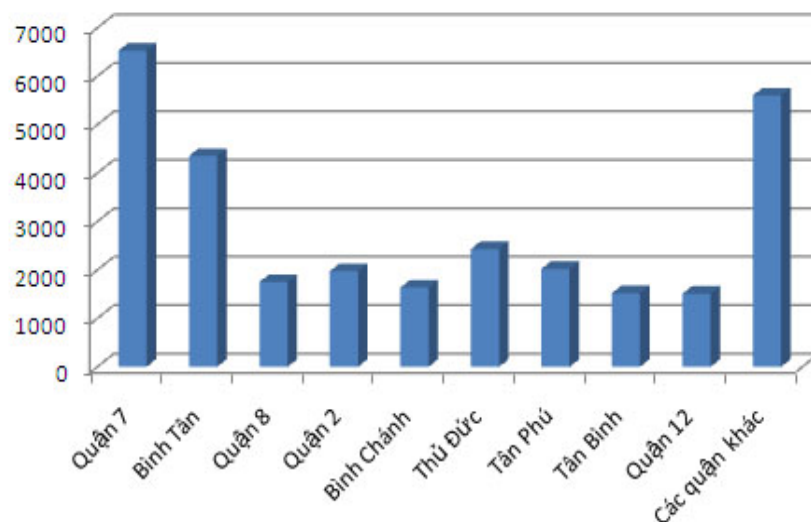
Theo thông tin được đăng tải từ trang web chính phủ Trung Quốc, nước này sẽ theo đuổi chính sách phát triển ổn định là lành mạnh đối với thị trường bất động sản. Để thực hiện điều này, chính quyền trung ương sẽ hạn chế các biện pháp thắt chặt, thay vào đó địa phương sẽ có những chính sách điều chỉnh riêng phù hợp với tình hình riêng của từng nơi.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Thị trường bất động sản Tp.HCM

Căn hộ

Có 9 dự án tham gia vào thị trường trong quý này, trong đó có 1 dự án cao cấp và 1 dự án bình dân mở bán giai đoạn mới với khoảng 584 căn hộ nâng tổng nguồn cung căn hộ bán tính đến hết tháng quý 3 là 28.804 căn.



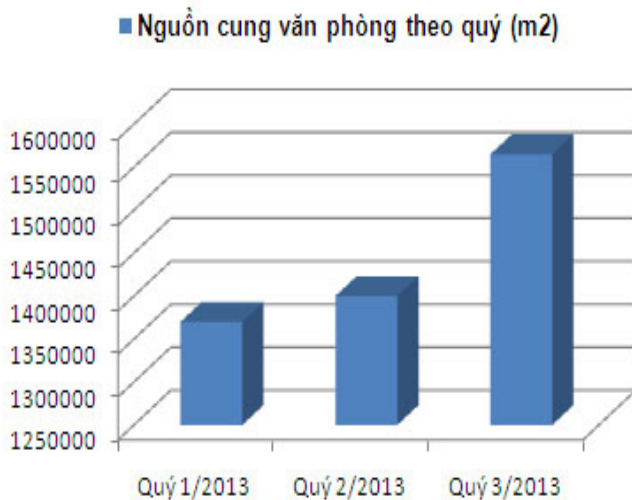
Nguồn: Data CafeLand

Giá bán căn hộ trong quý giao động từ 12 triệu đồng/m² đến 30 triệu đồng/m². Nhưng giao dịch căn hộ trong quý chủ yếu đến từ các dự án bình dân với giá bán từ 12 triệu đồng/m² đến 16 triệu đồng/m².

Hỗ trợ vay vốn với lãi suất thấp, đưa ra lịch thanh toán dài hạn hoặc mua căn hộ để cho thuê lại tiếp tục là hình thức được các chủ đầu tư đưa ra để thu hút khách hàng.

Bên cạnh đó, gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng đã có những tác động tích cực đến nhu cầu nhà ở của người dân. Mặc dù tính đến hết 20/09 các ngân hàng mới chỉ giải ngân được 159,46 tỷ đồng cho các khách hàng cá nhân và doanh nghiệp từ gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng.

Văn phòng



Nguồn: Data CafeLand

Trong quý thị trường đón nhận thêm một tòa nhà văn phòng mới tham gia vào thị trường là Lim Tower (quận 1) cung cấp cho thị trường thêm 34.000m² diện tích văn phòng cao cấp.

Ngoài ra, nguồn cung trên thị trường văn phòng còn được bổ sung thêm bởi các dự án đã đi vào hoạt động trước đó nay vẫn đang tìm kiếm khách thuê President Place, Empress Tower và Times Square với tổng diện tích sàn khoảng 24.500m² nâng tổng nguồn cung văn phòng tính đến hết quý 3 lên 1.500.000m².

Đất nền

Trong quý, phân khúc đất nền hoạt động khá mạnh mẽ với sự tham gia của nhiều dự án cao cấp trong như Everrich 3 và một số dự án mở bán đợt tiếp theo như Phú Thịnh Riverside, Phước Long Spring Town, Tăng Phú House,...

Trong quý, khu vực quận 9 nổi lên với nhiều dự án được chào bán với giá rất cạnh tranh để hút khách. Còn tại quận 7, để cải thiện thanh khoản một số chủ đầu tư đã mạnh tay giảm giá, có dự án đã được giảm giá đến 50%. Giao dịch ở phân khúc đất nền vẫn tiếp tục tăng do nhu cầu của các nhà đầu tư trung và dài hạn cũng như những người mua để xây nhà vì vốn đầu tư thấp và chủ động trong xây dựng.

Mặt bằng bán lẻ

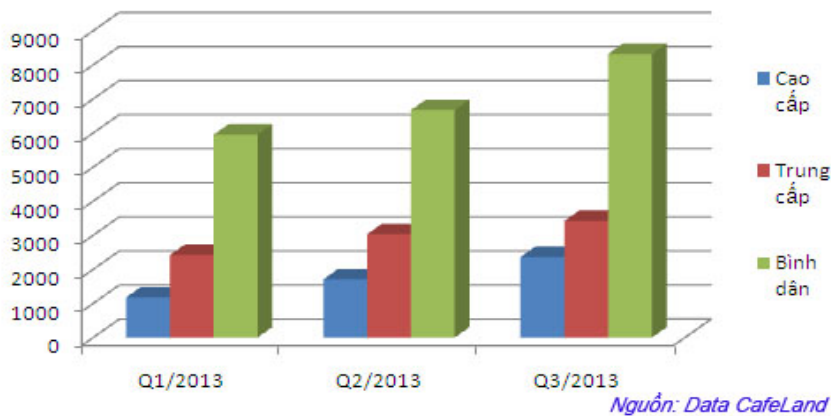
Trong quý, tình hình hoạt động của thị trường bán lẻ khá chậm chạp khi tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại cao cấp vẫn không có dấu hiệu tăng lên. Tại các trung tâm bình dân hoặc siêu thị có tỷ lệ lấp đầy khá tốt do doanh số bán hàng ổn định. Trong thời gian tới, dự kiến khi 2 dự án mới tại quận 1 và quận Tân Bình chính thức mở cửa sẽ cung cấp thêm khoảng 19.000m² mặt bằng bán lẻ.

Thị trường bất động sản Hà Nội

Căn hộ

Thị trường căn hộ trong quý rất sôi động với nhiều hình thức tiếp thị từ chủ đầu tư. Trong quý, phân khúc căn hộ cao cấp được chủ đầu tư mở bán rất nhiều đến 607 căn. Bên cạnh đó là sự tham gia của một số dự án căn hộ dành cho người có thu nhập thấp với 1.239 căn, nâng tổng số căn hộ được chào bán tại tất cả các phân khúc tính đến hết quý 3/2013 là hơn 14.000 căn.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Giá bán căn hộ hiện đang giao động quanh mức 9 - 120 triệu đồng/m².

Nhìn chung tình hình thị trường căn hộ vẫn chưa có nhiều chuyển biến khi các chủ dự án căn hộ cao cấp liên tục đưa ra nhiều hình thức khuyến mãi “sốc” để câu khách nhưng giao dịch vẫn không mấy khả quan.

Mặt bằng bán lẻ

Nguồn cung mặt bằng bán lẻ (m²)



Một trung tâm bán lẻ tiêu chuẩn quốc tế đã đi vào hoạt động trong quý này cung cấp hơn 180.000m² diện tích cho thuê tại quận Thanh Xuân. Tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tính đến hết quý 3 là 881.000m², tăng 25% so với quý trước.

Một dự án mới tại quận Cầu Giấy dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong quý 4/2013 và một dự án mới tại quận Ba Đình dự kiến sẽ đi vào hoạt động vào quý 2/2014 sẽ cung cấp thêm 54.045m² diện tích cho thuê vào thị trường mặt bằng bán lẻ. Ngoài ra, từ nay đến năm 2014 dự kiến có hơn 20 dự án cũng sẽ hoàn thành và chính thức tham gia vào thị trường với hơn 300.000m² diện tích cho thuê.

Văn phòng

Trong thời gian tới, một số dự án có quy mô lớn như Lotte Centre, Song Hong Land, PVI Tower, VCCI Tower, Handico Tower,... sẽ cung cấp cho thị trường một lượng cung lớn khoảng 1,2 triệu m² sàn cho thuê. Tuy nhiên, việc cho thuê tại các dự án dự báo sẽ tiếp tục chịu sự cạnh tranh gay gắt từ các dự án hiện tại đã đi vào hoạt động nhưng vẫn chưa được lấp đầy và các chủ đầu tư đang đưa ra nhiều chính sách khuyến mãi nhằm thu hút khách thuê.

Một dự án tại quận Cầu Giấy sẽ đi vào hoạt động trong quý 4/2013 cung cấp 22.378m² diện tích văn phòng cho thuê. Dự kiến từ nay đến cuối năm thị trường sẽ đón nhận thêm khoảng 148.000m² diện tích văn phòng cho thuê.

Đất nền

Hoạt động của phân khúc đất nền trong quý này khá yên ắng với nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án đã mở bán trước đó nay vẫn tiếp tục bán.

Cho dù là đất nền tại các quận trung tâm hay ở ngoại thành thì xu hướng giảm giá vẫn đang diễn ra rất mạnh mẽ. Tuy nhiên, xu hướng khách hàng và các nhà đầu tư nhỏ lẻ tìm mua đất nền tại các quận xa trung tâm khiến thanh khoản của đất nền khu vực này cải thiện đáng kể.

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.