

Khảo sát giá bất động sản tháng 7, 8

– Thị trường trầm lắng khi cho vay tiêu dùng thắt chặt

- *Số lượng giao dịch thấp và giá căn hộ trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp đều không có nhiều biến động do có ít lượng sản phẩm mới chào bán trên thị trường sơ cấp cũng như hoạt động trên thị trường thứ cấp khá trầm lắng trong suốt gần 2 tháng qua.*
- *Việc kìm hãm tốc độ cho vay tiêu dùng và cho vay cá nhân mua nhà đất cũng một phần ảnh hưởng đến thị trường. Chúng tôi cho rằng điều này sẽ còn ảnh hưởng mạnh hơn trong quý 4.*
- *Một số ngân hàng thậm chí đã gián tiếp nói rằng tăng trưởng cho vay cá nhân mua nhà đất ở những ngân hàng này có thể sẽ đóng băng từ nay đến cuối năm. Các cổ phiếu bất động sản đã tăng giá khá mạnh trong thời gian gần đây tuy nhiên những cổ phiếu cơ bản trong ngành dường như vẫn chưa tăng mạnh lắm.*
- *Trong dài hạn, chúng tôi tiếp tục thích những cổ phiếu như BCI, SJS và TDH tuy nhiên chúng ta nên có khuynh hướng bán cổ phiếu thu lợi nhuận.*

Bảng 1 - HCMC - Thị trường căn hộ cao và trung cấp - giá trên thị trường thứ cấp

Phân khúc cao cấp	Giá (US\$/m ²) - tháng 1/2009	Giá (US\$/m ²) - tháng 2/ 2009	Giá (US\$/m ²) - tháng 3,4/2009	Giá (US\$/m ²) - tháng 5/2009	Giá (US\$/m ²) - tháng 6/2009	Giá (US\$/m ²) - tháng 7,8/2009	Hiện trạng dự án
Trên 2,000 USD/m²							
Phú Mỹ Hưng	1,600-2,400	1,600-2,400	1,620-2,400	1,620-2,400	1,650-2,400	1,650-2,400	hoàn thành & hoàn thành một phần
The Manor	2,300-2,600	2,300-2,600	2,300-2,600	2,300-2,600	2,300-2,600	2,300-2,600	hoàn thành & hoàn thành một phần
Saigon Pearl	1,850-2,700	1,850-2,700	1,900-2,700	2,000-2,700	2,100-2,750	2,200-2,750	hoàn thành một phần
Sunrise city	2,600-2,700	2,200-2,500	2,200-2,500	1,880-2,500	1,880-2,500	1,880-2,500	mới
Central gardens	1,600-1,850	1,600-1,800	1,600-1,800	1,600-1,800	1,600-1,800	1,600-1,800	hoàn thành
Cantavil Hoàn Cầu	3,000-3,100	2,200-2,700	2,200-2,950	2,200-2,950	2,200-2,950	2,200-2,950	hoàn thành một phần
Phân khúc trung cấp							
Mức giá 1,000-1,800 USD/m²							
Phú Hoàng Anh	1,950-2,000	1,250	1,250	1,250	1,250	1,250	mới
Richland hill	1,550-1,600	1,550-1,600	1,550-1,600	1,550-1,600	1,550-1,600	1,550-1,600	mới
Sunview	550-900	550-764	600-764	600-764	600-800	600-800	hoàn thành một phần

Nguồn - Colliers, HSC, các trung tâm giao dịch và chủ đầu tư dự án

Chúng tôi đã hoàn thành bảng khảo sát giá bất động sản hàng tháng đối với phân khúc căn hộ trung và cao cấp ở TPHCM trong tháng 7 và tháng 8. Như thường lệ, cuộc khảo sát của chúng tôi dựa trên một số cuộc phỏng vấn qua điện thoại với các trung tâm môi giới bất động sản cũng như chủ đầu tư các dự án. Chúng tôi cũng tìm các thông tin chào bán trên một số trang web bất động sản và sau đó liên lạc với người bán để xác nhận giá bán của những dự án này. Tuy nhiên đây chỉ là những thông tin mang tính chất tham khảo và chúng tôi không chịu trách nhiệm về độ chính xác của nó.

Sau một thời gian sôi động trở lại vào cuối tháng 5, đầu tháng 6, phân khúc căn hộ cao và trung cấp ở TPHCM đã trầm lắng trở lại trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp kể từ tháng 7. Nguyên nhân có thể là do trong thời gian qua số lượng sản phẩm mới chào bán trên thị trường khá ít và một phần cũng do việc các ngân hàng bắt đầu thắt chặt tín dụng cho vay tiêu dùng và cho vay bất động sản. Các ngân hàng đã đưa ra giới hạn bắt buộc đối với cho vay trung và dài hạn trong nỗ lực để giảm sự chênh lệch về kỳ hạn trong tài sản nợ và tài sản có (dùng các khoản tiền gửi ngắn hạn để tài trợ cho các khoản vay dài hạn), điều mà thường thấy ở Việt Nam. Kết quả đó là việc giảm cho vay mới tiêu dùng và cho vay mới cá nhân mua nhà đất đặc biệt là với những khoản vay dài hạn hơn. Thêm vào đó, việc tăng lãi suất tiền gửi cũng như việc thị trường chứng khoán tăng mạnh trở lại trong thời gian gần đây đã thu hút các nhà đầu tư rót vốn vào những trường này thay vì đầu tư vào thị trường bất động sản.

Thực tế thị trường thứ cấp đã thực sự bình lặng trong suốt thời gian vừa qua khi mà những người có nhu cầu mua căn hộ thực sự đang có tâm lý chờ đợi các sản phẩm căn hộ mới bán ra với giá gốc của chủ đầu tư hơn là mua căn hộ với giá cao hơn trên thị trường thứ cấp.

Theo khảo sát của chúng tôi, giá của hầu hết các dự án được lựa chọn đều không thay đổi so với tháng 6. Với một số dự án vừa được chào bán bởi các chủ đầu tư như Sunrise City hay Hoàng Anh River View thì hàng loạt thông tin chào bán trên thị trường thứ cấp cũng không thể cạnh tranh lại với chủ đầu tư. Với những dự án đã hoàn thành như The Manor hay Central Garden, hầu hết người mua để sử dụng hoặc để cho thuê và chúng tôi quan sát thấy có rất ít giao dịch trên thị trường thứ cấp. Và với những dự án như Cantavil Hoàn Cầu, chủ đầu tư vẫn tiếp tục bán ra sản phẩm với mức giá giảm so với mức giá ban đầu. Chỉ có một dự án là Saigon Pearl, giá các căn hộ chào bán cao hơn một chút so với tháng 6 (+2%), nguyên nhân có thể là do một phần dự án này vừa mới được bàn giao cho khách hàng.

Thị trường sơ cấp trong tháng 7 và tháng 8 cũng khá trầm lắng với chỉ có một số ít các dự án mới được chào bán. Ngày 11/8 vừa qua, HAGL đã chào bán giao đoạn 2 dự án Hoàng Anh River View với 200 căn hộ ở mức giá trung bình từ 25-26 triệu/m² thông qua sàn giao dịch bất động sản AnBinhlанд. Khi mua căn hộ khách hàng sẽ được các ngân hàng ABBank và Agribank cho vay từ 75% đến 90% nhu cầu vốn, thời hạn vay 20 năm. Dự án dự kiến được hoàn thành vào tháng 10/2010.

Trong khi đó, Phú Mỹ Hưng tiếp tục chào bán thành công giai đoạn 2 của dự án Riverpark Residence với 107 căn hộ, giá bán khoảng 45 triệu/m² sau đợt chào bán thành công 140 căn hộ vào đầu tháng 7 vừa qua với mức giá trung bình 45 triệu/m².

Tuy nhiên, trong khi phân khúc thị trường căn hộ cao cấp tiếp tục trầm lắng thì phân khúc thị trường căn hộ trung bình với mức giá dưới 1,000 USD đang được giao dịch khá sôi động chẳng hạn như một số dự án E.home Đông Sài Gòn (Q9), dự án căn hộ Tân Mai (Bình Tân),

Bảng 2 - Đánh giá một số cổ phiếu chọn lọc ngành bất động sản

Công ty	Số CP đang lưu hành	Giá	Vốn hóa TT (tỷ đồng)	EPS 2008	P/E 2008	BVPS 2008	P/B 2008	EPS 2009	P/E 2009
HAG	179,814,501	120,000	21,578	3,895	30.8	20,115	6.0	5,835	20.6
TDH	24,000,000	94,500	2,268	8,106	11.7	40,776	2.3	8,286	11.4
SJS	40,000,000	198,000	7,920	2,982	66.4	30,944	6.4	14,843	13.3
NTL	16,400,000	114,000	1,870	3,774	30.2	15,668	7.3	13,225	8.6
BCCI	54,200,000	64,000	3,469	2,316	27.6	19,884	3.2	3,344	19.1
SC5	10,319,993	69,000	712	3,390	20.4	17,871	3.9	3,270	21.1
LCG	20,400,000	87,000	1,775	11,773	7.4	36,502	2.4	7,889	11.0
NBB	15,400,000	62,000	955	3,585	17.3	27,438	2.3	4,767	13.0
Trung bình				4,977	26.5	26,150	4.2	6,679	16.7

Nguồn - HSC

căn hộ Lê Thành (Q6). Thêm vào đó một loạt các dự án có mức giá trung bình cũng đã được khởi công trong thời gian vừa qua như dự án khu căn hộ 584 Lilama SHB Building (Tân Phú) gồm 2 khối nhà 20 tầng với 417 căn hộ sẽ hoàn thành giữa năm 2011 với giá bán dự kiến 13-15 triệu/m².

Gần đây, Sacomreal cũng vừa chính thức khởi công xây dựng dự án căn hộ Belleza (Q7) với quy mô 6 block gồm 968 căn hộ. Dự án dự kiến sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng vào quý 4/2011 và mức giá bán dự kiến khoảng 1,000USD/m². Trong khi đó, một chủ đầu tư khác là Thủ Đức House cũng vừa mới khởi công dự án chung cư Phước Bình (Q9) vào ngày 26/8. Dự án sẽ đưa ra thị trường trung bình 86 căn hộ sau khi hoàn thành vào quý 1/2011.

Như chúng tôi dự đoán rằng tăng trưởng cho vay tiêu dùng và cho vay bất động sản chậm lại trong những tháng còn lại của năm nay sẽ có ảnh hưởng tới thị trường bất động sản. Hy vọng rằng một khi các ngân

hàng có thêm nguồn tài trợ dài hạn cho đến cuối năm thì chúng ta có thể sẽ thấy một vài tín hiệu khởi sắc kể từ quý 1 năm sau. Chúng tôi cho rằng các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đầu tư vào các cổ phiếu bất động sản khi mà hầu hết các cổ phiếu này đã tăng giá mạnh trong thời gian gần đây. Tuy nhiên chúng ta có thể xem xét một số lựa chọn trong dài hạn của chúng tôi như BCI, SJS và TDH, đây là những cổ phiếu có danh mục dự án khá tốt.

Một điều khá thú vị nữa mà chúng tôi muốn lưu ý đó là 7,441m² đất ở số 100 đường Hùng Vương (Q5) sẽ được hội đồng đấu giá TPHCM tổ chức đấu giá vào ngày 30/9 tới. Mảnh đất được đưa ra với mức giá khởi điểm là 704.4 tỷ đồng (39.52 triệu USD) tương đương với 5,331 USD/m². Trước đó thành phố đã tổ chức đấu giá mảnh đất này vào tháng 11 năm ngoái tuy nhiên họ đã phải từ bỏ ý định này do còn một số vướng mắc. Đây sẽ là cơ hội lớn để thử thách sự mong muốn của chủ đầu tư bất động sản trong nước để có được mảnh đất có vị trí tốt ở TPHCM.

Khuyến cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi HSC hoặc một trong các chi nhánh để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài. Các thông tin trong báo cáo được HSC xem là đáng tin cậy và dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng được xem là đáng tin cậy. Tuy nhiên, ngoài những thông tin về chính Công ty, HSC không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này. Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

Giá cả và các công cụ tài chính có thể thay đổi mà không báo trước. HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này.

Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào. Cán bộ của HSC có thể có các lợi ích tài chính đối với các chứng khoán và các công cụ tài chính có liên quan được đề cập trong báo cáo. Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu cung cấp những thông tin khái quát. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá chứng khoán luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Các công cụ tài chính được đề cập trong báo cáo có thể sẽ không phù hợp với tất cả nhà đầu tư. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình bằng cách tham khảo các nhà tư vấn tài chính độc lập nếu cần thiết và dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong báo cáo này.



TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 1, 2 & 3, Tòa nhà Capital Place
6 Thái Văn Lung, Quận 1, TPCHM
T : (+84 8) 3 823 3299
F : (+84 8) 3 823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

6 Lê Thánh Tông
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
T : (+84 4) 3 933 4693
F : (+84 4) 3 933 4822

E: infor@hsc.com.vn **W**: www.hsc.com.vn