

# Báo cáo Phân tích Thị trường Bất động sản tháng 2/2013

Thực hiện bởi Ban biên tập  
& Bộ phận phân tích dữ liệu CafeF Land

Địa chỉ: Tầng 18, tòa nhà VTC Online,

18 Tam Trinh, Hà Nội

Điện thoại: 04 – 39743410. Máy lẻ: 295

Fax: 04 – 39744082

Email: info@cafef.vn

## Nội dung chính

<b>Kinh tế vĩ mô</b>	<b>2</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• CPI cả nước tháng 2 tăng 1,32%</li><li>• Cả nước có thêm một tháng xuất siêu</li><li>• Tín dụng của toàn hệ thống đến 19/2 giảm 0,16%. Nợ xấu còn 6%</li><li>• Thị trường vàng biến động mạnh</li><li>• Nhiều TCTD báo lỗ quý 4/2012</li><li>• Vietinbank sẽ phát hành gần 15.500 tỷ đồng cổ phiếu cho BTMU</li><li>• Giá xăng A92 giữ nguyên 23.150 đồng/lít nhờ tăng trích quỹ bình ổn</li></ul>	
<b>Thông tin cơ sở hạ tầng</b>	<b>3</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hà Nội đặt nhà ga đô thị C9 tại Hồ Gươm</li><li>• Khởi công xây dựng hai cầu vượt</li><li>• T.P Hồ Chí Minh xây thêm 4 cây cầu bắc sang Thủ Thiêm</li><li>• Đề nghị mở tuyến metro nối Bình Dương với T.P Hồ Chí Minh</li><li>• Sẽ hoàn thành cầu vượt Lãng Cha Cả trước 15-6</li></ul>	
<b>Tin tức sự kiện nổi bật</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hơn 50% sàn giao dịch BĐS tại Hà Nội dừng hoạt động</li><li>• 80% doanh nghiệp xây dựng, BĐS báo lãi là không chính xác</li><li>• Đình chỉ thi công dự án Hòa Bình Green City</li><li>• Tăng trần phí chung cư gấp 3 lần</li><li>• Đề xuất cho vay mua nhà xã hội lãi suất 6%</li><li>• VC2 chuyển đổi nhà thương mại tại dự án Golden Silk</li><li>• Berjaya-Handico12 giảm giá căn hộ Canal Park 4 triệu đồng/m<sup>2</sup></li></ul>	
<b>Nhận định thị trường</b>	<b>5</b>
<b>Bảng giá đất dự án tiêu biểu</b>	<b>8</b>
<b>Cập nhật hình ảnh tiến độ dự án</b>	<b>10</b>
<b>Phụ lục: Các dự án Bất động sản tiêu biểu</b>	<b>11</b>

## KINH TẾ VĨ MÔ

- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 02/2013 tăng 1,32% so với tháng trước, đây là mức tăng thấp nhất so với tốc độ tăng của tháng 2 các năm trước. CPI tháng này tăng chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm tăng ở hầu hết các mặt hàng do nhu cầu tiêu dùng cho Tết Nguyên Đán; giá dịch vụ giao thông công cộng tăng khá cao. CPI tháng 2/2013 tăng 2,59% so với tháng 12/2012 và tăng 7,02% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 2 tháng năm 2013 tăng 7,04% so với bình quân cùng kỳ năm 2012.
- 2 tháng đầu năm xuất siêu ước đạt 1,68 tỷ USD, bằng 8,8% tổng kim ngạch hàng hoá xuất khẩu, trong đó xuất siêu của khu vực FDI (kể cả dầu thô) đạt 2,96 tỷ USD và khu vực kinh tế trong nước vẫn tiếp tục nhập siêu với gần 1,3 tỷ USD.
- FDI từ đầu năm đến 20/02/2013 đạt 630,3 triệu USD, bằng 38,1% cùng kỳ năm 2012. FDI thực hiện 2 tháng đầu năm ước tính đạt 1.050 triệu USD, tăng 5% so với cùng kỳ năm 2012.
- Tổng dư nợ cho vay của các TCTD trên địa bàn Hà Nội tháng 2 là 581.599 tỷ đồng, tăng 1,04% so tháng trước. Trong đó, dư nợ ngắn hạn tăng 1% và bằng 96,16%, dư nợ trung và dài hạn tăng 1,1% và tăng 4,17%. Dư nợ cho vay của các TCTD trên địa bàn T.P Hồ Chí Minh tháng 2 ước đạt 855,4 nghìn tỷ đồng, giảm 0,1% so tháng trước đó, tăng 13,9% so cùng kỳ. Trong đó, dư nợ bằng ngoại tệ 188,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 22%, giảm 6,8% so với cùng kỳ; dư nợ bằng VND chiếm 77,9%, tăng 21,5%. Dư nợ trung dài hạn chiếm 44,9%, tăng 15,8%; dư nợ tín dụng ngắn hạn tăng 12,5%. Theo NHNN, tín dụng của toàn hệ thống đến 19/2 giảm 0,16% so với tháng 12/2012. Tỷ lệ nợ xấu của toàn hệ thống còn 6%/tổng dư nợ.
- Thị trường vàng biến động mạnh do thông tin NHNN sẽ can thiệp vào thị trường. NHNN cho biết vàng miếng dưới 1 lượng vẫn giao dịch bình thường trên thị trường, NHNN chỉ áp dụng giao dịch vàng miếng 1 lượng với các ngân hàng. NHNN chính thức can thiệp vào thị trường vàng thông qua việc đấu thầu bán vàng miếng.
- Tỷ giá USD ngân hàng sau Tết Nguyên Đán cao nhất trong nhiều tháng. Giá bán ra lên tới 21.036 đồng, mua vào trên 20.900 đồng. Giá USD ngoài tự do vượt 21.100 đồng lần đầu tiên kể từ tháng 1/2012. Nguyên nhân là do tin đồn liên quan đến ngân hàng BIDV và tin đồn sẽ điều chỉnh tỷ giá. NHNN chỉ đạo các ngân hàng tăng bán USD ra thị trường và trên liên ngân hàng để ổn định tỷ giá. NHNN khẳng định tỷ giá năm nay sẽ biến động trong khoảng 3%, ổn định nhưng không cố định. Nhưng hiện tại chưa phải là thời điểm điều chỉnh. Năm 2012, NHNN đã mua vào 18 tỷ USD. Dự trữ ngoại hối của Việt Nam hiện khoảng 14-16 tuần nhập khẩu. Kiều hối năm 2012 khoảng 8,9 tỷ USD.
- Lãi suất trên thị trường liên ngân hàng ở xu hướng tăng trước Tết Nguyên Đán nhưng sau Tết lại quay đầu giảm mạnh. Cuối tháng, lãi suất đứng ở dưới 2,4%/năm với kỳ hạn qua đêm; dưới 2,9%/năm kỳ hạn 1 tuần và quanh 5%/năm ở kỳ hạn 1 tháng.
- Ngày 21/2 xuất hiện tin đồn lãnh đạo BIDV bị bắt. Chủ tịch ngân hàng Trần Bắc Hà sau đó đã lên tiếng bác bỏ và mời công an vào cuộc điều tra.
- NHNN cho biết không có chuyện phá giá VNĐ và đang phối hợp với Bộ Công an truy tìm nguồn gốc tin đồn.
- Nhiều chuyên gia cho rằng NHNN nên tăng tỷ giá khoảng 3-4% và nên thực hiện trong quý 1/2013. Đại diện NHNN lên tiếng cho biết chưa tính tới việc điều chỉnh tỷ giá ở thời điểm hiện tại do áp lực lạm phát. Thống đốc NHNN cho biết chính sách tiền tệ phải chặt chẽ trong 5-10 năm nữa mới trở về đúng vị trí của nó. Tỷ giá năm nay sẽ ổn định nhưng không cố định, nếu biến động thì từ 2- 3%. Năm nay kiểm soát cung tiền sẽ khác năm trước. NHNN có 3 kênh để bơm tiền ra. Trần lãi suất chưa thể bỏ.
- VietinBank sẽ phát hành gần 644,4 triệu cổ phiếu cho BTMU trong quý I hoặc quý II/2013. Tổng số tiền thu về khoảng 15.465,3 tỷ đồng sẽ được BTMU thanh toán bằng tiền mặt.
- JPMorgan Chase dự báo tỷ giá USD/VND năm nay sẽ ổn định.
- ANZ cho rằng những số liệu kinh tế mới nhất của Việt Nam tiếp tục phản ánh sự tăng trưởng chậm chạp, nhưng tình hình cán cân thương mại tiếp tục là một tín hiệu cho thấy tỷ giá tiền đồng sẽ ổn định.
- Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia cho rằng chưa cần thiết phải điều chỉnh tỷ giá.
- Tổng cộng từ đầu năm tới nay, giá xăng đã được tri hoãn tăng 3 lần trong khi mức trích quỹ bình ổn cũng được tăng 3 lần. Hiện giá xăng A92 là 23.150 đồng/lít, không đổi suốt từ 11/11/2012 tới nay.

## THÔNG TIN CƠ SỞ HẠ TẦNG

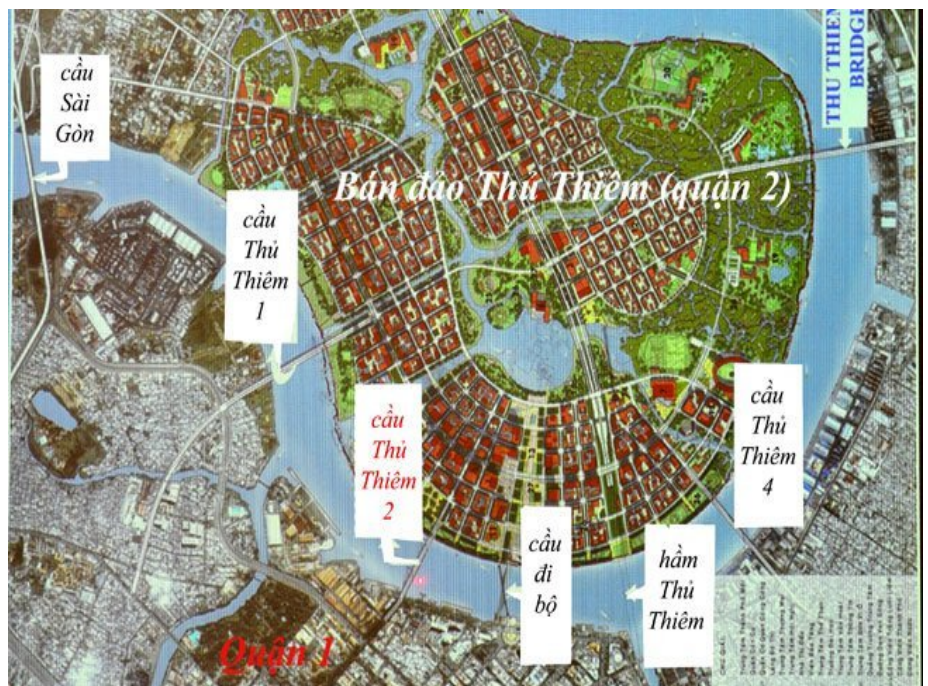
### HÀ NỘI

- **Đặt nhà ga đô thị tại Hồ Gươm:** Hà Nội chấp thuận địa điểm quy hoạch ga C9 - thuộc dự án tuyến đường sắt đô thị số 2 (đoạn Nam Thăng Long-Trần Hưng Đạo) được đặt tại đường Đinh Tiên Hoàng.
- **Khởi công xây cầu vượt tại 2 nút giao lớn** tại Kim Mã-Nguyễn Chí Thanh và Đại Cồ Việt-Trần Khát Chân
- **257,147 tỷ đồng đầu tư xây dựng dự án đường Nguyễn Đình Chiểu**
- Hà Nội duyệt quy hoạch phân khu đô thị N3 - Đông Anh
- Hà Nội ra "tối hậu thư" cho 10 khu đô thị mới thiếu hạ tầng xã hội.



### T.P HỒ CHÍ MINH

- **T.P Hồ Chí Minh sẽ xây thêm 4 cây cầu bắc sang Thủ Thiêm** trong 7 năm tới, cùng với các tuyến đường cao tốc, các tuyến quốc lộ dẫn vào trung tâm cũng được mở rộng từ 4-6 làn xe
- **Đề nghị mở tuyến metro nối Bình Dương với T.P Hồ Chí Minh** với nguồn vốn ODA của Nhật
- **Khởi công đoạn đi ngầm metro số 2 vào cuối năm:** Tuyến metro số 2 hiện nay mới xây dựng tường rào và nhà bảo vệ tại depot
- **Sẽ hoàn thành cầu vượt Lăng Cha Cả trước 15-6:** Cầu có chiều dài 244 mét, chiều rộng 6,5 mét, gồm 2 làn xe lưu thông một chiều theo hướng từ đường Cộng Hòa sang đường Hoàng Văn Thụ.





## TIN TỨC, SỰ KIỆN NỔI BẬT

### Tin tức thị trường

- **Hơn 50% sàn giao dịch BĐS tại Hà Nội dừng hoạt động:** Theo Sở Xây dựng HN hiện có trên 50% sàn giao dịch BĐS đã tạm dừng hoạt động hoặc không có giao dịch trong suốt 11 tháng của năm 2012. Tại Hà Nội, có tổng số 465 đơn vị đã đăng ký thành lập sàn vào thời điểm thị trường BĐS còn sôi động.
- **80% DN xây dựng, BĐS báo lãi là không chính xác:** Trong năm 2012, số doanh nghiệp ngành xây dựng có lãi là 37.197; số doanh nghiệp thua lỗ là 17.000, tăng hơn 2.000 doanh nghiệp thua lỗ so với năm 2011.
- **Gamuda Land đề xuất xây Trung tâm mua sắm ở Công viên Yên Sở:** Hiện công ty này đang triển khai hồ sơ xin thỏa thuận kiến trúc cho công trình Trung tâm mua sắm và giải trí (khu đất CC1 và CC2) thuộc khu chức năng đô thị và phần còn lại của công viên cây xanh phía Nam đường vành đai 3 đã được phê duyệt 1/500.
- **Đình chỉ thi công dự án Hòa Bình Green City:** Sở Xây dựng Hà Nội cho biết, sau khi phát hiện dự án Hòa Bình Green City xây dựng không phép, UBND phường Minh Khai đã ban hành quyết định đình chỉ thi công công trình. Hòa Bình Green City là tổ hợp căn hộ chung cư cao cấp kết hợp TTTM tại số 505 Minh Khai, Hà Nội.

### Chính sách nổi bật

- **Bộ Xây dựng không khuyến khích chia nhỏ căn hộ đã xây:** Bộ trưởng Bộ Xây dựng Trịnh Đình Dũng cho hay, chia nhỏ căn hộ đã xây rồi là việc bất đắc dĩ, nhưng số dự án lâm vào tình trạng này không nhiều. Chủ trương chia nhỏ căn hộ chủ yếu nhắm tới những dự án mới chỉ có thiết kế hoặc đã giải phóng xong mặt bằng nhưng đã bán xong rồi.
- **Thu hồi giấy phép “tai tiếng” dự án xây mới chợ Nghĩa Tân:** Theo quy định của Bộ Xây dựng, chợ Nghĩa Tân là chợ loại 2 thuộc quận Cầu Giấy quản lý nên chỉ được xây không quá 3 tầng, không thể xây thành TTTM 9 tầng như phương án của CTCP Thương mại Cầu Giấy.

- **Đề xuất cho vay mua nhà xã hội lãi suất 6%:** NHNN đang soạn thảo quy chế cho vay đối với nhà ở xã hội, và dự kiến sẽ hoàn thiện trong quý 1/2013. Theo Phó thống đốc NHNN Nguyễn Đồng Tiến, nhà xã hội sẽ được vay với lãi suất 6%/năm với thời hạn là 15 năm, chủ dự án được vay thời hạn 5 năm.
- **Tăng trần phí chung cư gấp 3 lần:** TP Hà Nội dự tính nới trần phí dịch vụ nhà chung cư lên gấp hơn 3 lần, từ mức cao nhất 4.000 đồng hiện hành lên mức tối đa 12.500 đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Tuy nhiên, mức trần này vẫn thấp hơn mức thu của đơn vị quản lý một số khu chung cư cao cấp trên địa bàn. thực hiện của các dự án treo trước ngày 30/01.
- **TP Hà Nội trao “tối hậu thư” cho 10 khu đô thị mới:** UBND thành phố Hà Nội đã có động thái chấn chỉnh 10 khu đô thị mới còn thiếu trường học và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ đời sống của người dân. Theo đó, các chủ đầu tư phải có biện pháp khắc phục ngay trong quý 1/2013

### Hoạt động doanh nghiệp

- **VC2 chuyển đổi nhà thương mại tại dự án Golden Silk:** Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex 2 Đỗ Trọng Quỳnh cho biết Công ty đã có đề nghị được chuyển đổi một tòa chung cư cao tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Kim Văn - Kim Lũ (Golden Silk) tại quận Hoàng Mai sang loại hình nhà ở xã hội.
- **Vinatoba hoàn tất “thâu tóm” tòa nhà 30 Nguyễn Du:** Lãnh đạo Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (Vinatoba) vừa cho biết, Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội đã chính thức cấp giấy phép cho Công ty liên doanh Nguyễn Du chuyển thành công ty 100% vốn trong nước.
- **Berjaya-Handico12 giảm giá căn hộ Canal Park tới 4 triệu đồng/m<sup>2</sup>:** Công ty Berjaya-Handico12, chủ đầu tư dự án Ha Noi Garden City vừa mở bán số căn hộ còn lại của chung cư Canal Park và giai đoạn 2 của khu biệt thự khu nhà vườn Garden Villas. Theo đại diện chủ đầu tư, mức giá chào bán đợt này đối với căn hộ là từ 24 triệu đồng/m<sup>2</sup>, thấp hơn khoảng 3-4 triệu đồng/m<sup>2</sup> so với lần mở bán trước.

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Tháng 2/2013 đã bắt đầu xuất hiện những tín hiệu lạc quan hơn cho thị trường BĐS, từ động thái cụ thể hóa chính sách cho tới hoạt động thị trường.

Phó Thủ tướng Ngân hàng Nhà nước (NHNN) Nguyễn Đồng Tiến cho biết NHNN sẽ bơm khoản tín dụng 20.000 – 24.000 tỷ đồng cho vay đối với BĐS với lãi suất hợp lý. NHNN đang hoàn tất dự thảo cho vay mua nhà, dự kiến sẽ ký ban hành ngày trong quý I/2013. Lãi suất dự kiến cho vay sẽ ở mức 6%/năm và thời hạn cho vay là 10 năm.

Hiệp hội BĐS T.P Hồ Chí Minh đề xuất NNHH sớm xem xét, nhanh chóng ban hành cơ chế để gói tín dụng 20.000-40.000 tỷ đồng sớm được đưa ra thị trường, chính sách tín dụng cần hỗ trợ lãi suất cho vay ưu đãi khoảng 6-8%/năm trong thời hạn 20-30 năm cho người mua căn hộ đầu tiên.

BIDV cũng đang bắt đầu ký kết các thỏa thuận tài trợ tín dụng cho một số dự án BĐS trong gói 30.000 tỷ đồng của mình như khu tái định cư Thủ Thiêm gần 5.000 tỷ đồng, Vietinbank vừa cam kết dành 15.000 tỷ đồng cho các đối tượng chính sách vay mua nhà tại T.P Hồ Chí Minh với lãi suất dưới 10%...

Có thể thấy, dòng chảy tín dụng đã sắp chảy vào bất động sản, sẽ có tác dụng hỗ trợ cho thị trường và làm ấm dần lên trong năm 2013.

### Hoạt động thị trường

Tháng 2/2013 thị trường bất động sản tiếp tục ghi nhận nhiều dự án chung cư mở bán, đẩy hàng tồn với chính sách về giá bán và tiến độ thanh toán ngày càng có lợi hơn cho người mua.

Xác định đối tượng khách hàng là người mua để ở, cộng với đó là lượng hàng tồn kho tại các dự án vẫn còn nhiều, vì thế giá bán ngày một linh hoạt hơn. Tại Hà Nội, khá nhiều chung cư giá vừa phải, dự án bàn giao trong năm 2013 được mở bán như Mỹ Đình Plaza giá 21,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), chung cư 34 Cầu Diễn Vinconex7 giá từ 15,2 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), chung cư N04 Trần Duy Hưng giá từ 26,4 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), chung cư Đại Thanh mở bán 200 căn penthouse giá 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>,...

### Góc nhìn từ cơ quan quản lý Nhà nước



#### Ông Trịnh Đình Dũng - Bộ trưởng Bộ Xây dựng

*Điều sợ nhất là những dự án chưa có gì cả nhưng đã bán rồi, khách hàng cũng đã đặt cọc rồi nhưng phần lớn là mua để đầu cơ nên giờ khách hàng không nộp tiền nữa khiến chủ đầu tư lâm vào bế tắc*

#### Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản T.P Hồ Chí Minh



*Trong bối cảnh nền kinh tế hiện nay, Nhà nước cần phải đánh thuế những khoản tiền gửi tiết kiệm có giá trị lớn để hướng dòng tiền đi vào sản xuất, kinh doanh.*

### Góc nhìn từ doanh nghiệp phát triển dự án



#### Ông Alex Loh, Trưởng đại diện SP Setia

*Năm 2013 dự tính sẽ vẫn là một năm khó khăn cho thị trường bất động sản Việt Nam. Tất cả chúng ta đều cần phải suy nghĩ một cách cẩn trọng để có thể đáp ứng đúng nhu cầu của thị trường, cũng như phản ứng nhanh đối với các*

#### Ông Nguyễn Duy Minh, Tổng Giám đốc Công ty Hưng Thịnh Land



*Thị trường năm 2013 chắc chắn sẽ tốt hơn 2012, nhưng sẽ có sự phân hóa rất lớn. Tốt hơn là vì người tiêu dùng đặt niềm tin vào thị trường và sẽ chấp nhận bỏ tiền ra để mua sản phẩm mà không do dự, mang nặng tâm lý chờ giá giảm sâu hơn mới mua như năm 2012.*

**Góc nhìn từ công ty tư vấn, quỹ đầu tư BĐS trong nước và quốc tế**

**Ông Stephen Wyatt, Giám đốc quốc gia Knight Frank**

Một lượng lớn nhà đầu tư quốc tế đang tìm cơ hội vào Việt Nam. Năm 2013 sẽ là năm mà nguồn vốn FDI và các hoạt động M&A bắt đầu được cải



**Ông Dane Moodie-Giám đốc Điều hành Colliers Việt Nam**

Năm 2013 là năm bản lề đối với thị trường nhà ở tại Việt Nam, nếu trải qua được giai đoạn khó khăn này thị trường sẽ trường thành hơn nhiều và dự kiến sẽ quay lại đà tăng trưởng từ cuối năm 2014 trở đi.

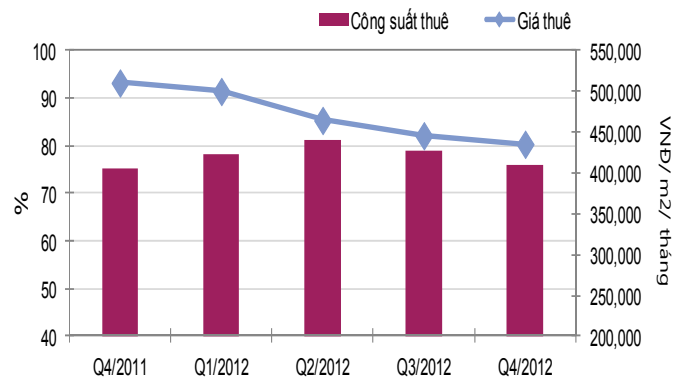


**Thị trường văn phòng**

Thị trường văn phòng tháng 2/2013 không có nhiều biến động. Tại Hà Nội, các tòa nhà văn phòng khu trung tâm vẫn đạt tỷ lệ lấp đầy tốt, khu vực mới ở phía Tây tỷ lệ trống các tòa văn phòng mới khá cao.

Xu hướng dịch chuyển về khu phía Tây vẫn đang diễn ra bởi mặt bằng giá thuê thấp, và chính sách ưu đãi của chủ tòa nhà ngày càng cạnh tranh.

- Năm 2012, Hà Nội ước có 292.000m<sup>2</sup> sàn văn phòng mới ra thị trường, tồn kho 175.000m<sup>2</sup> sàn.
- T.P Hồ Chí Minh hiện nay có khoảng trên 1 triệu m<sup>2</sup> sàn, với tỷ lệ trống trung bình của toàn thị trường khoảng 13% (150.000m<sup>2</sup>). Dự báo đến năm 2015, tổng diện tích sàn văn phòng cho thuê có thể tăng thêm gần 1 triệu m<sup>2</sup> sàn nữa.
- Xu hướng về thị trường văn phòng cho thuê được dự báo sẽ còn giảm giá thuê trong năm 2013, ước tính một số chuyên gia nhận định mỗi năm giảm khoảng 10%.
- Hiện nay, giá thuê văn phòng hạng A dao động khoảng trên 30 USD/m<sup>2</sup>/tháng, văn phòng hạng B khoảng 15-20 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

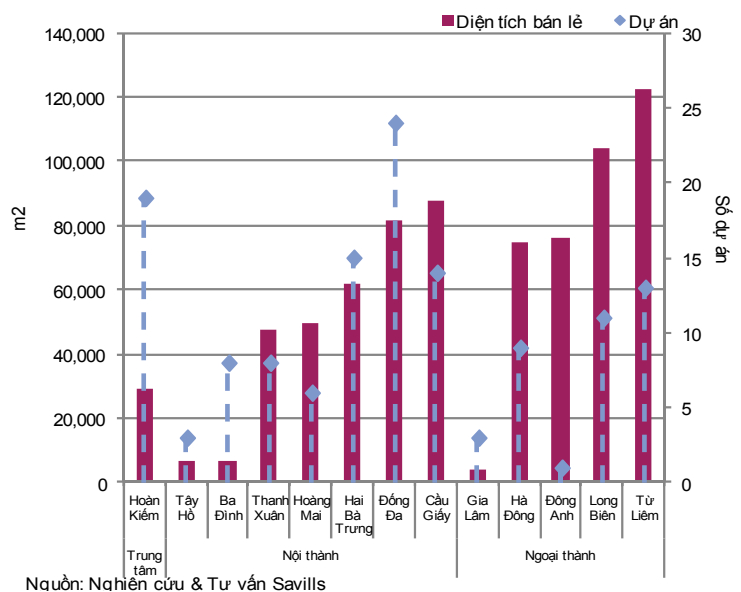


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

**Hoạt động thị trường thứ cấp**

**Thị trường bán lẻ**

- Vincom Royal City Megamall dự kiến hoạt động vào tháng 7/2013 cung cấp ra thị trường 200.000m<sup>2</sup> sàn, một nguồn cung tương đương tại Times City dự kiến cũng sẽ ra thị trường trong thời gian tới.
- Tràng Tiền Plaza cũng đang hoàn thiện và đi hoạt động.
- Giá thuê bình quân tiếp tục xu hướng giảm. Xu hướng giảm này chủ yếu bởi giá thuê thấp của các dự án mới. Giá thuê mặt bằng dao động khoảng từ 20 USD/m<sup>2</sup>/tháng đến 140 USD/m<sup>2</sup>/tháng tùy vào từng vị trí.
- Tổng cung tại Hà Nội đạt khoảng 752.300 m<sup>2</sup>, tăng 5% theo quý và tăng 25% theo năm.

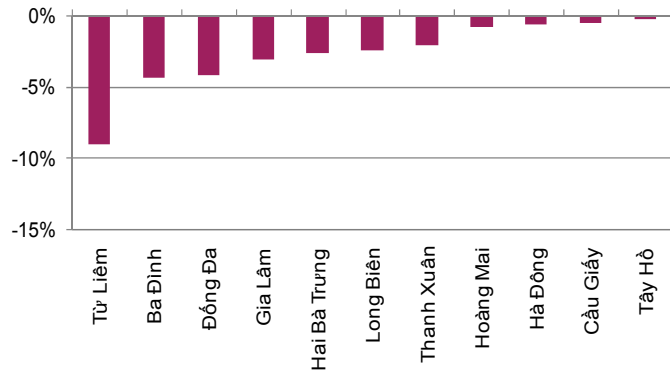


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

**Nguồn cung theo khu vực tại Hà Nội**

### Thị trường căn hộ bán

- Tháng 2/3013 thị trường bất động sản tiếp tục ghi nhận nhiều dự án chung cư mở bán, đẩy hàng tồn với chính sách về giá bán và tiến độ thanh toán ngày càng có lợi hơn cho người mua.
- Xác định đối tượng khách hàng là người mua để ở, cộng với đó là lượng hàng tồn kho tại các dự án vẫn còn nhiều, vì thế giá bán ngày một linh hoạt hơn.
- Tại Hà Nội, khá nhiều chung cư giá vừa phải, dự án bàn giao trong năm 2013 được mở bán như Mỹ Đình Plaza giá 21,5 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), chung cư 34 Cầu Diễn Vinconex7 giá từ 15,2 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), chung cư N04 Trần Duy Hưng giá từ 26,4 triệu đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT), chung cư Đại Thanh mở bán 200 căn penthouse giá 10 triệu đồng/m<sup>2</sup>,...

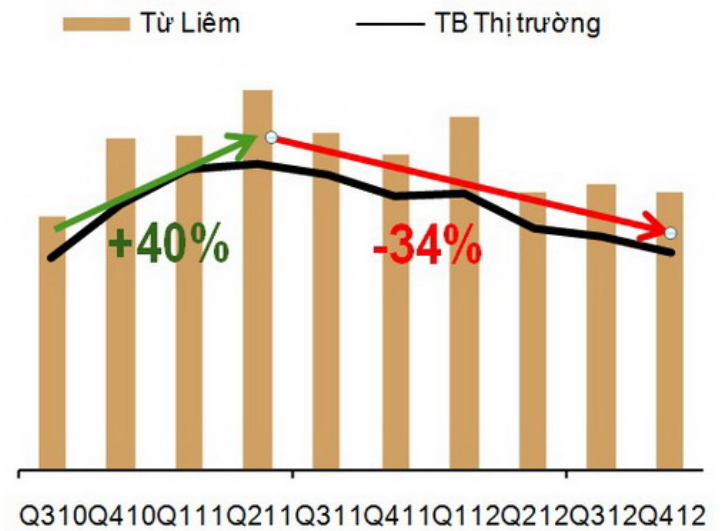


Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

- Giá bán dưới 1 tỷ đồng/căn đã thu hút được lượng lớn khách mua như tại Đại Thanh-Hà Nội, một số dự án dòng Sunview 2, 3, 4 và các căn hộ của Nam Long tại T.P Hồ Chí Minh

### Thị trường liên kết, biệt thự

- Đất nền tại các khu đô thị mới tại vùng ven Hà Nội tiếp tục giảm, thanh khoản thị trường này rất kém, thậm chí có nhiều dự án không có giao dịch.
- Một vài dự án thiếu hạ tầng giá tiếp tục giảm so với năm 2012, tính đến nay giá liên kết và biệt thự tại dự án đô thị mới khu vực ven Hà Nội giảm trung bình khoảng 20%, so với đỉnh năm 2011 có dự án giảm 50%.
- Khu vực Hà Đông-Hà Nội dự án Thanh Hà giảm xuống còn từ 17 triệu đồng/m<sup>2</sup>, khu vực Hoài Đức dự án Kim Chung Di Trạch giảm còn từ 18 triệu đồng/m<sup>2</sup>.
- Mức giá đất nền tại T.P Hồ Chí Minh giảm nhẹ



khoảng 10%.

Nguồn: CBRE

- Mặt bằng giá chung dao động khoảng từ 7-12 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Mê Linh, 17-35 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Hoài Đức và Hà Đông.

Bảng giá đất nền dự án Hà Nội tháng 2/2013						
Dự án	Đường > 10m		Đường > 17m		Đường > 30m	
	LK	BT	LK	BT	LK	BT
<b>Hà Đông</b>						
Thanh Hà (A, B)	21,5 - 23			21.5-22		24-26
Dương Nội	31-35	30-38	52-57		70-80	
Golden Silk	52					
Văn Phú	46-63		65-70			
Văn Khê	65-71		75-80		86-105	
An Hưng	51-55				68	
Park City	78-85					
<b>Đại lộ Thăng Long</b>						
Lê Trọng Tấn Geleximco (A, B, C, D)	22-34	A:52-56	C: 40-45		90-92	
Splendora GD2 (New)			55.6	48.9	67.9	63.9
Nam An Khánh		20-30				
<b>Quốc lộ 32</b>						
Bắc QL 32		28-38				60
Tân Tây Đô	23-25	16-23	27-29		35-40	
Kim Chung – Di Trạch	17-23	30	30-40		50-55	
Vân Canh HUD	36-40	30-35	40-45			
<b>Khu vực phía Đông Bắc</b>						
Hanoi Garden City	53					
Minh Giang – Đàm Và	14-19		17-22			
Vincom Village	58-70					
AIC Mê Linh		10-12				
Tùng Phương	15.5	14-15				
Cienco5 Mê Linh (New)	7.5-9	9-10	15-16	12-14		

Ghi chú: Bảng giá chỉ mang tính chất tham khảo.  
(ĐVT: Triệu đồng/m<sup>2</sup>, LK: Liên kê, BT: Biệt thự)



<b>Bảng giá chung cư Hà Nội tháng 2/2013</b>			
<b>Địa điểm</b>	<b>Dự án/Khu vực</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Giá tham khảo</b>
<b>Cầu Giấy</b>	Hà Đô Parkview	92-181	22.2 (chưa VAT)
	Sky View Phương Thành (New)	70-95	20.8
	Mandarin Garden	114-480	26-37
	No4 Hoàng Đạo Thúy	80-130	28.2
	Discovery Complex (new)	71-156	27
<b>Hà Đông</b>	Xuân Mai Tower (new)	119,7 & 128	14 - 17.6
	Westa (new)	87-158	16.3
	Văn Phú Victoria	96.1 -120	15.5-16
	Xala	77-84	13.5-18
	Đại Thanh (New)	42-66	10-13
	Văn Khê	70-110	18-21
	Sails Towers (New)	60-80	16.5
	Dương Nội	56-90	15-18
<b>Hai Bà Trưng</b>	250 Minh Khai	91-145	18-18.5
	Times City	75-108	22-27
	Hòa Bình Green City	70-123	24
	Sky Garden Định Công (New)	89-120	18 -20.9
<b>Hoàng Mai</b>	Thăng Long Garden	55-80	17.5
	Skylight	78	18.5
<b>Long Biên</b>	Berriver Long Biên	65-120,9	23-25
<b>Tây Hồ</b>	Ngoại Giao Đoàn	N03	20-23
<b>Thanh Xuân</b>	Thượng Đình Plaza (New)	72-114	21.4
	Phú Gia Resident (new)	98-116	23-24
	SaKuRa	91-117	21-24
	Golden Land	93-166	23-25
	Hapulico	76-110	30-33
<b>Từ Liêm</b>	C14 Bộ Công An	70-110	17-21
	CT3 Cổ Nhuế	67-103	20
	An Bình Tower	70-91	14.2-15
	Trung Văn	70-121	21-25
	Dream Town	86-134	17,8-18
	Viglacera Tower	133	21-22
	Golden Palace (new)	85-165	20.5 - 22.5

Ghi chú: Bảng giá chỉ mang tính chất tham khảo (Triệu đồng/m<sup>2</sup>)

## CẬP NHẬT HÌNH ẢNH TIẾN ĐỘ MỘT SỐ DỰ ÁN TẠI HÀ NỘI

**Hòa Bình Green City - Đang xây móng**



**Phúc Thịnh Tower - Xây đến tầng 21**



**Sail Tower - Đã cất nóc**



**CT9 The Văn Phú Victoria - Cất nóc**



**Xuân Mai Tower - Xây đến tầng 5**



**Hyundai Hill State - Chuẩn bị bàn giao**



**Phụ lục - Các dự án Bất động sản tiêu biểu**

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Tổng mức đầu tư	Diện tích	Vị trí	Tiến độ	Mô tả
1	No4 Trần Duy Hưng	ICC, UDIC, UAC, Invencon	2.500 tỷ đồng	10.297 m <sup>2</sup>	Trung Hòa, Hà Nội	Đang thi công hầm, mở bán	Dự án tại N04 đường Hoàng Đạo Thúy. Dự án gồm khối đế 5 tầng dùng làm thương mại-văn phòng cao cấp, 3 tòa tháp căn hộ cao 29 tầng và 4 tầng hầm. Căn hộ có từ 2-3 phòng ngủ, giá bán từ 28,2 triệu đồng/m <sup>2</sup>
2	Chung cư Vinaconex7	Vinaconex7 (Mã CK: VC7)	N/A	1.337 m <sup>2</sup>	Cầu Diễn, Hà Nội	Xây thô đến tầng 22	Dự án tại tổ 34, Cầu Diễn. Dự án có quy mô 27 tầng, gồm các căn hộ có diện tích 77m <sup>2</sup> , 86m <sup>2</sup> , 97m <sup>2</sup> , 105m <sup>2</sup> . Dự kiến, dự án sẽ bàn giao nhà vào cuối năm 2013. Giá bán từ 15,2 triệu đồng/m <sup>2</sup>
3	Nhất Lan 3	BCCI (Mã CK: BCI)	N/A	12.621 m <sup>2</sup>	T.P Hồ Chí Minh	Đang xây dựng	Dự án tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, T.P Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 tòa nhà cao 16 tầng. Các căn hộ có diện tích trung bình nhỏ như: 45m <sup>2</sup> , 50 m <sup>2</sup> , 60m <sup>2</sup> với từ 1 – 2 phòng ngủ. Dự kiến, vào tháng 9/2013 dự án sẽ hoàn thành, chào bán khoảng 562 triệu đồng/căn
4	TTTM Yên Sở	Gamuda Land	N/A	9.000 m <sup>2</sup>	Hà Nội	Đề xuất dự án	Dự án tại công viên Yên Sở, Hà Nội, mật độ xây dựng 75%. Ô CC1 (4.408 m <sup>2</sup> ), tổng diện tích sàn là 10.842m <sup>2</sup> , cao 4 tầng. Ô CC2 (4.590 m <sup>2</sup> ), tổng diện tích sàn 11.039m <sup>2</sup> , cao 4 tầng
5	Khu đô thị Xuân Cầu	Xuân Cầu	10.000 tỷ đồng	198,4 ha	Hưng Yên	Duyệt 1/500	Dự án tại Văn Giang, Hưng Yên. Dự án gồm hạ tầng kỹ thuật, các biệt thự, nhà vườn,...
6	Venus Cát Bà	Tập đoàn Đầu tư quốc tế GIICO	2,2 tỷ USD	310 ha	Cát Bà, Hải Phòng	Bắt đầu triển khai	Diện tích đầu tư giai đoạn 1 khoảng 181,1 ha. Dự án là tổ hợp các khách sạn, nhà nghỉ, nhà vườn, biệt thự sinh thái cao cấp, ven sườn đồi, sườn núi. Hệ thống khu du lịch phục vụ hội thảo, hội nghị, giao lưu quốc tế,...