

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÁNG 7 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

Fed chưa cắt giảm chương trình QE3 do lo ngại giảm phát

Moody's Investor Service giữ nguyên xếp hạng AAA cho Mỹ

PMI sản xuất Trung Quốc thấp nhất 11 tháng

Tỷ lệ thất nghiệp ở Mỹ xuống thấp nhất hơn 4 năm

CPI tăng 0,27%

Giải ngân FDI 7 tháng đạt 6,65 tỷ USD

ANZ hạ dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam

Xuất siêu 200 triệu USD trong tháng 7

PMI Việt Nam tiếp tục dưới ngưỡng 50 điểm

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

Fed chưa cắt giảm chương trình QE3 do lo ngại giảm phát

Theo Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed), mặc dù thị trường lao động tiếp tục được cải thiện, nhưng tăng trưởng kinh tế còn khiêm tốn, nên chưa thể đưa ra lịch trình cắt giảm quy mô gói kích thích định lượng QE3. Với tỉ lệ thất nghiệp trong tháng 5/2013 vẫn là 7,6%, trong khi lạm phát dưới 2%, không thể đảm bảo tốc độ tăng trưởng bền vững để có thể cắt giảm chương trình mua trái phiếu.

Moody's Investor Service giữ nguyên xếp hạng AAA cho Mỹ

Ngày 19/7, Moody's Investor Service đã nâng triển vọng xếp hạng của Mỹ từ tiêu cực lên mức ổn định và giữ nguyên xếp hạng AAA của nước này. Đồng thời Moody's Investor Service cũng lưu ý mặc dù tăng trưởng kinh tế Mỹ ở mức vừa phải nhưng đang tăng trưởng nhanh hơn các quốc gia cùng xếp hạng AAA khác.

PMI sản xuất Trung Quốc thấp nhất 11 tháng

Theo số liệu của HSBC, chỉ số sản xuất thu mua (PMI) sơ bộ tháng 7 của Trung Quốc tiếp tục giảm từ 48,2 điểm trong tháng 6 xuống xuống 47,7 điểm, đánh dấu tháng giảm thứ 3 liên tiếp và thấp nhất 11 tháng.

Tỷ lệ thất nghiệp ở Mỹ xuống thấp nhất hơn 4 năm

Theo số liệu của Bộ Lao động Mỹ, tỷ lệ thất nghiệp tháng 7 giảm từ 7,6% trong tháng 6 xuống 7,4%, thấp nhất kể từ tháng 12/2008, chủ yếu do lực lượng lao động giảm khi một bộ phận rút khỏi lực lượng này.

KINH TẾ VIỆT NAM

CPI tăng 0,27%

Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng tháng 7/2013 tăng 0,27% so với tháng trước. Trong các nhóm hàng hóa và dịch vụ, nhóm giao thông tăng cao nhất với 1,34%; nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,43%; văn hóa, giải trí và du lịch tăng 0,31%;...



Nguồn: Data CafeLand

Giải ngân FDI 7 tháng đạt 6,65 tỷ USD

Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài, đã có thêm 1,5 tỷ USD vốn FDI đăng ký trong tháng 7/2013, nâng tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm trong 7 tháng đầu năm là 11,91 tỷ USD, tăng 19,6% so với cùng kỳ năm 2012. Trong khi đó, vốn FDI đã giải ngân đạt 6,65 tỷ USD, tăng 6,4% với cùng kỳ năm 2012.

ANZ hạ dự báo tăng trưởng GDP Việt Nam

Trong báo cáo tháng 7 về Việt Nam, ANZ hạ dự báo tăng trưởng GDP năm 2013 từ 5,6% xuống 5,1% và hạ dự báo tăng trưởng năm 2014 xuống 5,25%, thấp hơn dự báo 6,3% trước đó. Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê, GDP 6 tháng đầu năm tăng 4,9% so với cùng kỳ năm 2012.

Xuất siêu 200 triệu USD trong tháng 7

Theo số liệu Tổng Cục Thống kê, trong tháng 7, ước tính cả nước xuất siêu 200 triệu USD, trong khi đó, từ đầu năm đến nay cả nước vẫn nhập siêu. Riêng tháng 7, kim ngạch xuất khẩu cả nước ước đạt 11,2 tỷ USD, kim ngạch nhập khẩu ước đạt 11 tỷ USD. Khu vực doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 1,2 tỷ USD.

PMI Việt Nam tiếp tục dưới ngưỡng 50 điểm

Ngân hàng HSBC công bố thống kê chỉ số PMI tháng 7 đạt 48,5 điểm. Đây là tháng thứ 3 liên tiếp PMI nằm dưới ngưỡng 50 điểm, cho thấy các hoạt động trong lĩnh vực sản xuất đang có dấu hiệu bị thu hẹp.

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

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Doanh số bán nhà Mỹ giảm đột ngột

Doanh số bán nhà tại Mỹ trong tháng 6 với tỷ lệ mua nhà đã giảm 1,2% so với tháng 5 giảm đột ngột do khan hiếm nguồn cung và lãi suất vay thế chấp tăng.

Doanh số bán nhà tại Nhật tăng cao nhất trong 6 năm

Báo cáo kinh doanh của Viện nghiên cứu kinh tế bất động sản Nhật Bản ngày 16/7 cho biết số căn hộ bán ra trong nửa đầu năm 2013 tại khu vực thủ đô Tokyo đã đạt 24.299 căn hộ, tăng 17,1% so với cùng kỳ năm 2012.

Singapore áp dụng quy định cho vay bất động sản mới

Ngân hàng Trung ương Singapore vừa qua đã áp dụng biện pháp giới hạn cho vay bất động sản mới đối với khách hàng vay cá nhân. Theo đó, từ ngày 29/6, các tổ chức tài chính không phải cung cấp bất cứ khoản vay bất động sản nào vượt quá tổng tỷ lệ nợ từ 60%.

Khánh thành tòa nhà lớn nhất thế giới tại Trung Quốc

Tòa nhà lớn nhất thế giới vừa được mở cửa tại thành phố Thành Đô, Tây Nam Trung Quốc. Tòa nhà này mang tên New Century Global Centre là một công trình kiến trúc độc lập lớn nhất thế giới, dài 500m, rộng 400m, cao 100m, với diện tích sàn lên tới 1,7 triệu m².

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

150 khách hàng đã tiếp cận được gói 30 nghìn tỷ

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, sau gần 2 tháng triển khai, số liệu cập nhật đến 31/7/2013 cho thấy, đã có 150 khách hàng cá nhân được các ngân hàng cam kết cho vay với số tiền là 46,02 tỷ đồng, đã giải ngân được 33,46 tỷ đồng cho 139 khách hàng. Đối với các tổ chức bao gồm doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội và doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội, Ngân hàng Nhà nước đã có văn bản xã nhận ký hợp đồng cho vay đối với 2 doanh nghiệp.

Chủ tịch Megastar Group bị bắt

Đầu tháng 7, ông Nguyễn Hoàng Long – Chủ tịch Công ty Cổ phần Tập đoàn Vina Megastar (Megastar Group) bị bắt vì hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á (SeaBank) có giá trị 29,5 tỷ đồng. Hiện Megastar Group là chủ đầu tư của nhiều dự án như: 409 Lĩnh Nam, Hesco Văn Quán, C2 Xuân Đình, Hưng Phú,...

Chính thức giảm 50% thuế VAT đối với dự án nhà ở xã hội

Bắt đầu từ ngày 01/07 vừa qua, mức thuế giá trị gia tăng (VAT) áp dụng cho các hợp đồng mua bán, cho thuê phân khúc nhà giá rẻ sẽ được giảm một nửa so với trước đây. Trong khi đó, các hợp đồng bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại đã hoàn thiện dưới 70 m² và giá bán dưới 15 triệu đồng/m² được giảm tới 50% thuế VAT.

Bắt đầu được thành lập Quỹ đầu tư bất động sản

Bắt đầu từ ngày 1/7/2013, Thông tư số 228/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư bất động sản có hiệu lực thi hành. Về tỷ lệ đầu tư, quỹ được đầu tư tối thiểu 65% và tối đa 100% giá trị tài sản ròng của quỹ vào các BĐS và không đầu tư quá 35% vào các loại hình đầu tư khác.

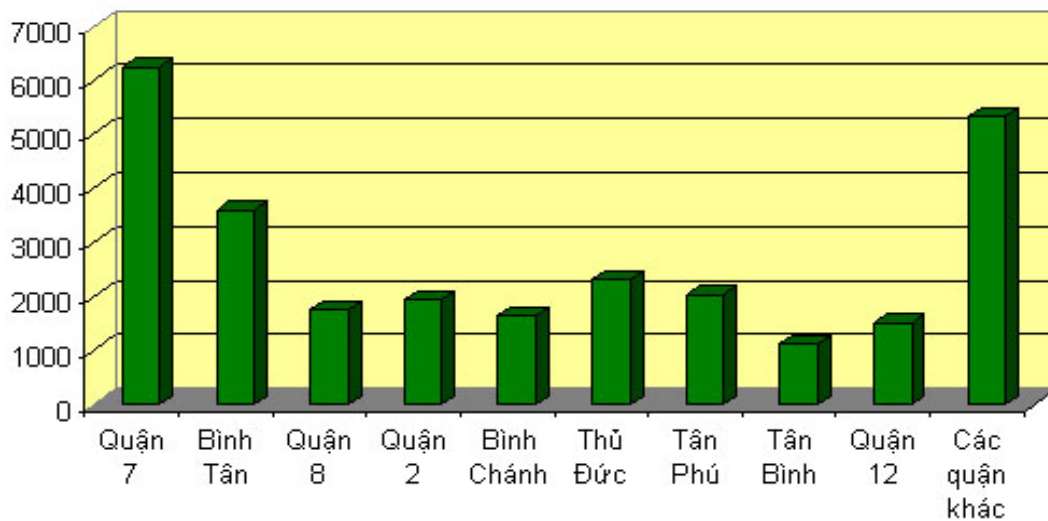
Quốc Cường Gia Lai thua kiện vì chậm giao nhà

Ngày 17/6, TAND Q.3, TP.HCM đã tuyên buộc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển nhà Quốc Cường phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Bích Ngọc (chủ căn hộ tại chung cư Quốc Cường Gia Lai, Q.7) số tiền 258 triệu đồng tiền phạt vì chậm giao nhà.

Thị trường căn hộ Tp.HCM

Trong tháng có hơn 950 căn hộ tham gia vào thị trường, nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến tháng 7/2013 hơn 27.000 căn. Nguồn cung căn hộ cấp cấp chủ yếu đến từ quận 7 với 2 dự án Dragon Hill Residence and Suites và lô J của dự án Happy Valley.

Vẫn có một số dự án chủ đầu tư chấp nhận giảm giá để kích cầu nhưng nhìn chung việc giảm giá ồ ạt đã dừng lại. Thay vào đó, cam kết về tiến độ, chất lượng, linh hoạt trong thanh toán,... là cách mà nhiều chủ đầu tư chọn với kỳ vọng tạo thanh khoản cho các dự án của mình.



Nguồn: Data CafeLand

Trong tháng, thị trường căn hộ Tp.HCM chứng kiến sự hoạt động sôi nổi của phân khúc nhà ở xã hội, gần cuối tháng 7, một dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp đã chính thức được động thổ tại quận 12. Dự kiến công trình này sẽ hoàn thiện sau 12 tháng xây dựng, cung cấp các căn hộ có diện tích từ 43 đến 61m² với mức giá từ 380 triệu đồng đến hơn 600 triệu đồng.

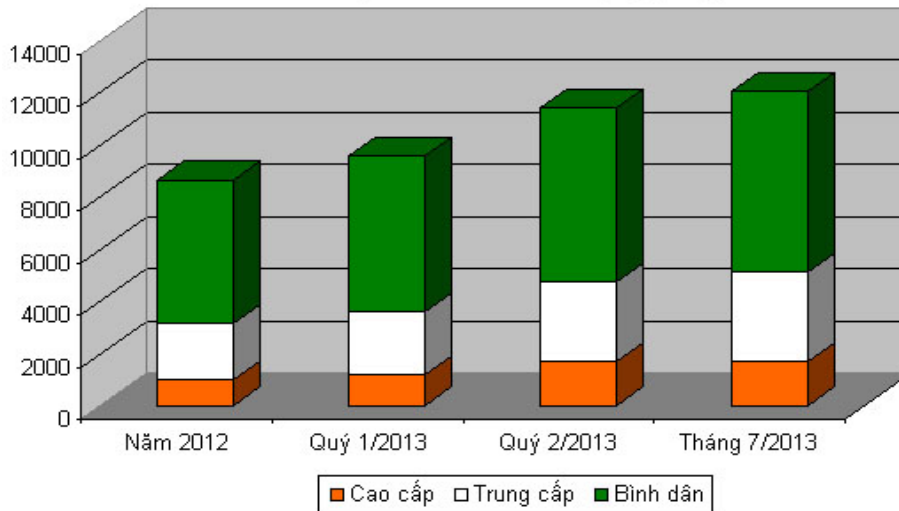
Gói tín dụng 30 nghìn tỷ tiếp tục tạo được sự ảnh hưởng tốt lên thị trường bất động sản, đã có nhiều chủ dự án xin thay đổi cơ cấu căn hộ để phù hợp hơn với nhu cầu người mua và đáp ứng được điều kiện được vay vốn từ gói 30 nghìn tỷ đồng.

Thị trường căn hộ Hà Nội

Trong quý, thị trường căn hộ Hà Nội có gần 700 căn hộ được chào bán nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn Hà Nội tính đến hết tháng 7/2013 khoảng 12.000 căn, trong đó chủ yếu là các căn hộ bình dân và trung cấp. Riêng các dự án cao cấp, trong quý không có dự án mới nào tham gia thị trường mà chỉ có những dự án được chào bán từ thời gian trước vẫn còn hàng đến thời điểm hiện tại.

Sau một thời gian dài bàn về việc chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, một trong những dự án được chuyển đổi đầu tiên đã chính thức được khởi công tại quận Hà Đông. Sau khi hoàn thành vào năm 2015, dự án này sẽ cung cấp thêm cho thị trường 512 căn hộ có diện tích nhỏ và giá bán bình dân.

Căn hộ chào bán theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Để hút khách hàng, bên cạnh các chương trình khuyến mãi, giảm giá các chủ dự án tiếp tục chọn cách bàn giao thô để giảm giá thành. Cũng có những dự án đã hoàn thành nhưng người mua chỉ cần đóng 30% giá trị căn hộ là có thể dọn vào ở ngay, phần còn lại có thể trả chậm trong thời gian dài. Theo quan sát, thị trường căn hộ Hà Nội trong tháng hoạt động kém sôi động hơn thị trường Tp.HCM về cả số lượng căn hộ chào bán và cả những căn hộ bán được.

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.