

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 8 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 và Việt Nam..... 2

GDP Mỹ quý II tăng mạnh hơn nhiều so với dự báo

Ngân hàng Trung ương Anh giữ nguyên lãi suất 0,5%

Nhật Bản: Xuất khẩu tăng mạnh nhất 3 năm

CPI tháng 8 tăng 0,83%

FDI vào Việt Nam tăng 19,5%

Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa Tháng 8 đạt 11,5 tỷ USD

PMI tháng 8 đạt 49,4 điểm

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam..... 4

Thị trường bất động sản Việt Nam..... 5

Thị trường căn hộ TP.HCM 6

Thị trường căn hộ Hà Nội 7

Tổng quan kinh tế thế giới và Việt Nam

Tổng quan kinh tế thế giới



GDP Mỹ quý II tăng mạnh hơn nhiều so với dự báo

Theo Bộ thương mại Mỹ, tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế nước này trong quý II/2013 tăng mạnh hơn nhiều so với dự báo. Tốc độ tăng GDP của Mỹ trong quý II/2013 đạt 2,5%. Tốc độ tăng GDP này cao gấp hơn hai lần mức tăng chỉ đạt 1,1% trong quý đầu năm 2013.

Ngân hàng Trung ương Anh giữ nguyên lãi suất 0,5%

Ngân hàng Trung ương Anh (BoE) ngày 1/8 đã quyết định giữ nguyên lãi suất ở mức thấp kỷ lục 0,5%, được duy trì từ tháng 3/2009, trong bối cảnh nền kinh tế nước này đang có những dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ trong những tháng gần đây.

Nhật Bản: Xuất khẩu tăng mạnh nhất 3 năm

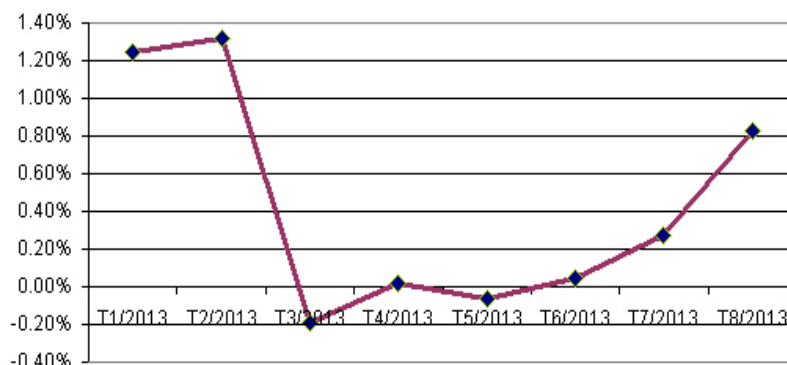
Kim ngạch xuất khẩu của Nhật Bản tháng 7 tăng 12,2% so với cùng kỳ và là mức tăng trưởng mạnh nhất kể từ 2010. Tuy nhiên, nhập khẩu cũng tăng 19,6%, khiến thâm hụt thương mại tăng lên 1.020 tỷ yen (10,5 tỷ USD) - cao thứ ba kể năm 1979.

Tổng quan kinh tế Việt Nam

CPI tháng 8 tăng 0,83%

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê công bố, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước tháng 8 năm 2013 đã tăng 0,83% so với tháng trước. Chỉ số giá tháng này tăng chủ yếu do ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá dịch vụ y tế của thành phố Hà Nội, làm chỉ số giá nhóm thuốc và dịch vụ y tế cả nước tăng 4,11% so với tháng trước, đóng góp vào mức tăng chung của CPI là 0,23%.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

FDI vào Việt Nam tăng 19,5%

Báo cáo của Bộ Kế hoạch - Đầu tư cho thấy 8 tháng đầu năm, Việt Nam đã thu hút hơn 12,63 tỷ USD từ đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), tăng 19,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong 18 lĩnh vực nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư, bất động sản đứng thứ 2 với vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm 588,11 triệu USD, chiếm 4,7% tổng vốn đầu tư đăng ký.

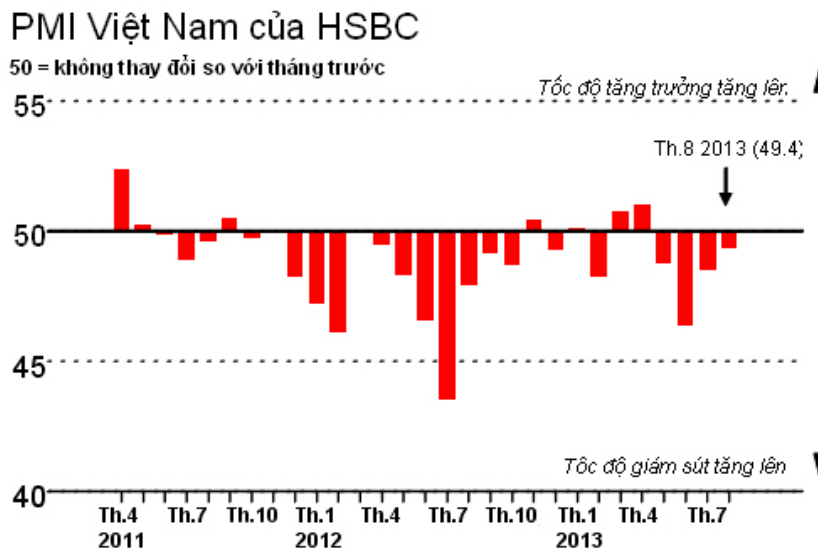
Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa Tháng 8 đạt 11,5 tỷ USD

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 8 ước tính đạt 11,5 tỷ USD, giảm 0,9% so với tháng trước và tăng 11,4% so với cùng kỳ năm 2012. Tính chung tám 8, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 84,8 tỷ USD, tăng 14,7% so với cùng kỳ năm trước.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 8 ước tính đạt 11,8 tỷ USD, tăng 5,2% so với tháng trước và tăng 13,5% so với cùng kỳ năm 2012. Tính chung tám 8, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 85,4 tỷ USD, tăng 14,9% so với cùng kỳ năm trước.

PMI tháng 8 đạt 49,4 điểm

Theo báo cáo của Ngân hàng HSBC, Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) ngành sản xuất tại Việt Nam trong tháng 8/2013. PMI toàn phần được điều chỉnh theo mùa trong tháng 8 đạt 49,4 điểm, mặc dù con số này đã cải thiện hơn so với mức 48,5 điểm của tháng 7 nhưng vẫn nằm dưới ngưỡng 50 điểm, biểu thị lĩnh vực sản xuất tiếp tục mức suy giảm nhẹ.



Nguồn: Markit, HSBC

Tổng quan thị trường bất động sản thế giới và Việt Nam

Thị trường bất động sản thế giới

Người mua nhà lần đầu ở Anh tăng trong 6 tháng đầu năm

Theo báo cáo mới nhất của Halifax First Time Buyer Anh, số lượng người mua nhà lần đầu ở Anh đã tăng 19% trong nửa đầu năm 2013. Nhu cầu nhà tăng trong khi nguồn cung khan hiếm đẩy giá nhà lên cao. Giá nhà ở Anh trong tháng 3 tháng 5,6,7 đã tăng lần lượt là 2,5%, 1,6% và 1%

Giá nhà Anh tăng mạnh nhất trong vòng 6 năm qua

Theo một báo cáo do công ty nghiên cứu thị trường Hometrack Ltd vừa công bố, giá nhà tại Anh đã tăng trong tháng 8 và đây cũng là mức tăng trưởng mạnh nhất trong vòng 6 năm qua khi nhu cầu vượt qua nguồn cung nhà ở trên thị trường. Giá nhà trung bình ở Anh và xứ Wales tăng 0,4% sau khi tăng 0,3% trong tháng 7. So với cùng thời điểm này năm trước, giá nhà đã tăng 1,8%, đây cũng là mức tăng cao nhất kể từ tháng 7/2010.

Giá thuê văn phòng toàn cầu tăng mạnh

Theo báo cáo mới nhất CBRE, giá trị vốn văn phòng toàn cầu tăng 1% trong quý 2 và 3,4% so với năm trước. Thị trường bất động sản văn phòng ở các khu vực trung tâm như NewYork, Boston và Sanfransico tiếp tục thu hút các nhà đầu tư. Các khu vực lân cận như Houston, Austin, Dallas và San Antonio... cũng đang thu hút nhiều nhà đầu tư với triển vọng tăng trưởng thu nhập cao trong tương lai.

Trung Quốc nới chính sách quản lý bất động sản

Theo thông tin đăng tải từ trang web của chính phủ Trung Quốc, nước này sẽ theo đuổi chính sách phát triển “ổn định và lành mạnh” với thị trường bất động sản. Theo đó, chính quyền trung ương Trung Quốc 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

Những sự kiện nổi bật

Kiến nghị mở rộng đối tượng người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam

Đầu tháng 8/2013, Bộ Xây dựng đã có báo cáo gửi Thủ tướng Chính phủ tổng kết tình hình thực hiện Nghị quyết số 19/2008/QH12 của Quốc hội về thí điểm cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Đồng thời, Bộ Xây dựng cũng đề nghị tăng thêm đối tượng và nói điều kiện cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam nhằm hỗ trợ sự phục hồi của thị trường bất động sản.

Phải báo cáo tiến độ dự án bất động sản

Bộ Xây dựng vừa ban hành Thông tư 11, hướng dẫn việc thực hiện báo cáo về tình hình triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản. Trong đó có nội dung các chủ đầu tư các dự án bất động sản, ban quản lý các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; ban Quản lý khu vực

Tồn kho bất động sản giảm mạnh

Theo số liệu từ báo cáo của 56/63 tỉnh, thành, Bộ Xây dựng cho biết, tổng giá trị tồn kho bất động sản khoảng 108.773 tỷ đồng, giảm 15,4% so với quý 1/2013. Trong đó, tồn kho căn hộ chung cư là 27.805 căn, tương đương 41.542 tỷ đồng, chiếm 38,19%.

Buộc các dự án bất động sản đóng bảo hiểm nhà ở

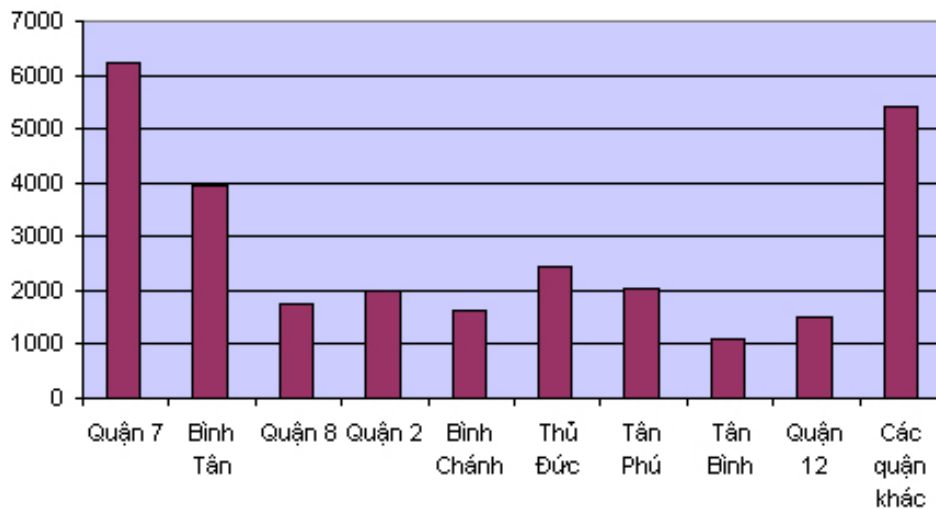
Bộ Xây dựng cho biết sắp tới sẽ có quy định buộc chủ đầu tư phải mua bảo hiểm nhà ở nhằm tránh chuyện người mua nhà đã đóng tiền nhưng dự án vẫn “án binh bất động”. Tiền bảo hiểm sẽ được tính vào giá căn hộ để trong trường hợp chủ đầu tư sử dụng vốn sai mục đích, mất khả năng thanh khoản thì khách hàng sẽ không mất tiền do đã mua bảo hiểm.

Thị trường căn hộ Tp.HCM

Dù vẫn có nhiều ý kiến cho rằng, thị trường khó khăn khiến các doanh nghiệp bất động sản tất bật chạy đua bán hàng nên không kiêng kỵ tháng cô hồn. Nhưng trên thực tế, số lượng căn hộ mở bán trong tháng giảm mạnh.

Trong tháng, không có dự án mới tham gia vào thị trường mà chỉ có các dự án đã mở bán trước nó nay tiến hành mở bán tiếp. Tổng nguồn cung căn hộ bán trong tháng 8 chỉ đạt khoảng 500 căn hộ, nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 8/2013 là 27.500 căn.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án căn hộ bình dân như: Ehome4 Bắc Sài Gòn, Dream Home, TDH Trường Thọ và Phước Bình, Nhất Lan 3,... Chỉ có một dự án căn hộ cao cấp được mở bán trong tháng là Léman Luxury Apartments với số lượng căn hộ rất ít ỏi.

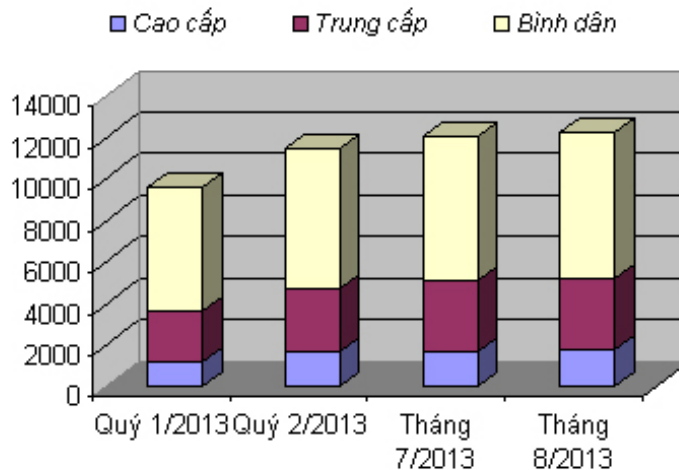
Một dự án căn hộ thuộc phân khúc bình dân tại Quận Thủ Đức vừa được khởi công trong tháng, dự kiến khi hoàn thành dự án sẽ cung cấp khoảng 1.603 căn hộ.

Nhìn chung trong thời gian qua, thị trường căn hộ đang có nhiều chuyển biến tích cực các dự án sắp hoàn thiện và giá cả vừa phải, phù hợp với tài chính của nhiều mua được ưu tiên lựa chọn. Sự hỗ trợ về tinh thần của gói 30 nghìn tỷ cũng đã góp phần hâm nóng thị trường. Tuy nhiên, hiệu quả của gói tín dụng này vẫn chưa nhiều do đến nay vẫn có rất ít người mua tiếp cận được gói tín dụng này vì vướng mắc về thủ tục.

Thị trường căn hộ Hà Nội

Tương tự như thị trường Tp.HCM, hoạt động của thị trường căn hộ Hà Nội trong tháng cũng khá yên ắng. Tổng nguồn cung căn hộ bán trong tháng 8 chỉ đạt khoảng 250 căn hộ, nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 8/2013 là 12.250 căn.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Phần lớn các dự án chào bán trong tháng đều thuộc phân khúc căn hộ bình dân có giá bán giao động khoảng 15 – 18 triệu đồng/m² và hỗ trợ người mua vay vốn từ ngân hàng với lãi suất ưu đãi để kích cầu. Xu hướng khó khăn chung của thị trường đã khiến các chủ dự án căn hộ cao cấp phải xem xét lại giá bán và một trong số họ đã chính thức công bố giảm giá bán dự án để có thể tăng đối tượng tiếp cận.

Trong tháng có một dự án căn hộ hạng sang tại quận Hoàn Kiếm vừa được động thổ, dự kiến khi hoàn thành vào năm 2014 dự án sẽ bổ sung thêm một số lượng lớn căn hộ vào phân khúc căn hộ cao cấp.

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.