

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 10 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 vẫn giữ nguyên gói QE

Lạm phát khu vực Eurozone giảm 0,7%

GDP Mỹ tăng 2,8% trong quý 3

Trung Quốc: PMI tháng 10 tăng vọt

Tổng quan thị trường bất động sản Thế giới & Việt Nam 4

Thị trường bất động sản Thế giới 4

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

Những sự kiện nổi bật:

Nguyên TGD dự án B5 Cầu Diễn bị bắt

Môi giới BĐS phải có bằng đại học

Bán nhà không bắt buộc thông qua sàn

Cho tồn tại công trình xây dựng không phép

Phạt tiền nếu không công khai thông tin dự án

KINH TẾ THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM

KINH TẾ THẾ GIỚI

FED vẫn giữ nguyên gói QE

Sau cuộc họp kéo dài 2 ngày tại Washington, FED công bố tiếp tục duy trì gói QE nhằm đảm bảo vệ kết quả tăng trưởng kinh tế suốt 4 năm qua nhờ gói kích thích kinh tế này. Theo đó, FED vẫn tiếp tục tiến hành mua 85 tỷ USD trái phiếu mỗi tháng trong đó có 40 tỷ USD trái phiếu thế chấp và 45 tỷ USD trái phiếu chứng khoán chính phủ.

Lạm phát khu vực Eurozone giảm 0,7%

Theo Cơ quan Thống kê châu Âu, tỷ lệ lạm phát khu vực Eurozone giảm còn 0,7% trong tháng 10, mức thấp nhất kể từ cuối năm 2009. Đối với ECB, con số 0,7% quá thấp so với tỷ lệ mục tiêu 2%.

GDP Mỹ tăng 2,8% trong quý 3

Theo số liệu của Bộ Thương mại Mỹ, GDP quý III của nền kinh tế lớn nhất thế giới tăng 2,8%, cao hơn so với mức 2,5% quý trước. Dự báo của các nhà kinh tế cho thấy, GDP năm nay được kỳ vọng sẽ tăng trưởng ít nhất 3% để tỷ lệ thất nghiệp giảm xuống thêm 1% (đến cuối tháng 9, tỷ lệ này là 7,2%).

Trung Quốc: PMI tháng 10 tăng vọt

Giới chức trách Trung Quốc vừa thông báo, Chỉ số quản lý thu mua sản xuất (PMI) chính thức của Trung Quốc tháng 10 đạt 51,4 điểm, tăng so với mức 51,1 điểm hồi tháng 9 và vượt kỳ vọng 51,2 điểm của các chuyên gia. Đây là mức tăng mạnh nhất 18 tháng và là dấu hiệu khả quan cho nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới.

KINH TẾ VIỆT NAM

10 tháng thu ngân sách ước đạt 572,1 nghìn tỷ

Tổng thu ngân sách Nhà nước trong 10 tháng đầu năm 2013 ước đạt 572,1 nghìn tỷ đồng, bằng 70,1% dự toán năm. Trong đó thu nội địa là 373,4 nghìn tỷ đồng, bằng 68,5%; thu từ dầu thô 85,6 nghìn tỷ đồng, bằng 86,4%; thu cân đối ngân sách từ hoạt động xuất, nhập khẩu 108,5 nghìn tỷ đồng, bằng 65,2%.

Trong khi đó, Tổng chi ngân sách Nhà nước 10 tháng ước đạt hơn 718,8 nghìn tỷ đồng, bằng 73,5% dự toán năm.

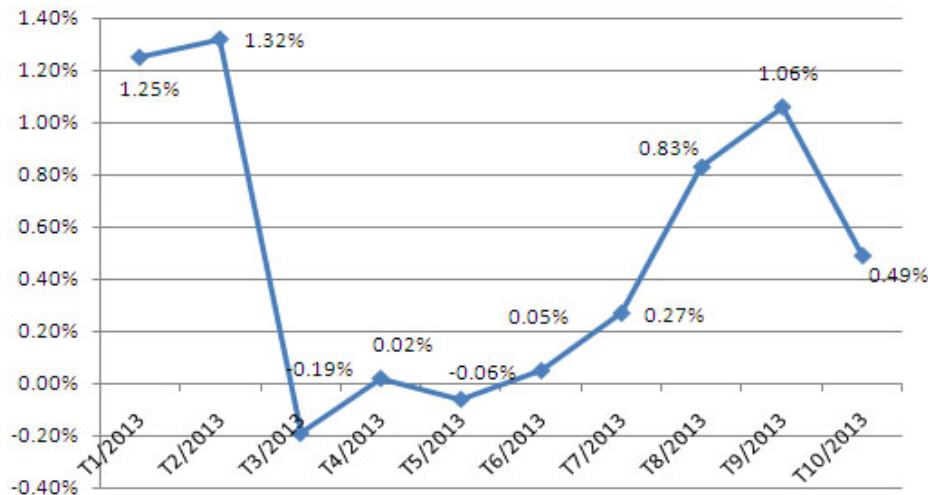
PMI tháng 10 đạt 51,5 điểm

Theo báo cáo chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) của HSBC, PMI tháng thứ 10 của Việt Nam vẫn duy trì mức điểm 51,5, bằng với mức kỷ lục tháng 9 vừa qua. Kết quả cho thấy các điều kiện sản xuất nói chung liên tục được cải thiện.

CPI tháng 10 tăng 0,49%

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước tháng 10 tăng 0,49% so với tháng trước và tăng 5,14% so với tháng 12/2012. Dự báo CPI trong tháng 11 sẽ không có biến động mạnh mà chỉ tăng nhẹ ở mức 0,5 – 0,6% so với tháng 10.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Giải ngân FDI 10 tháng đạt 9,58 tỷ USD

Thống kê từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến 20/10/2013, tính chung trong 10 tháng đầu năm, tổng vốn FDI đăng ký cấp mới và đăng ký thêm đạt 19,2 tỷ USD, tăng 65,5% so với cùng kỳ năm 2012. Công nghiệp chế biến chế tạo tiếp tục là lĩnh vực thu hút vốn FDI nhiều nhất với 15 tỷ.

Ước tính trong 10 tháng, các dự án FDI đã giải ngân được 9,58 tỷ USD, tăng 6,4% so với cùng kỳ năm 2012.

6,12 triệu lượt khách quốc tế đến Việt Nam trong 10 tháng

Khách quốc tế đến Việt Nam trong 10 tháng đầu năm 2013 ước đạt 6,12 triệu lượt người, tăng 10,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 3,75 triệu lượt người, tăng 12,7%; đến vì công việc 1,02 triệu lượt người, tăng 8,6%; thăm thân nhân đạt 1,02 triệu lượt người, tăng 8,4%.

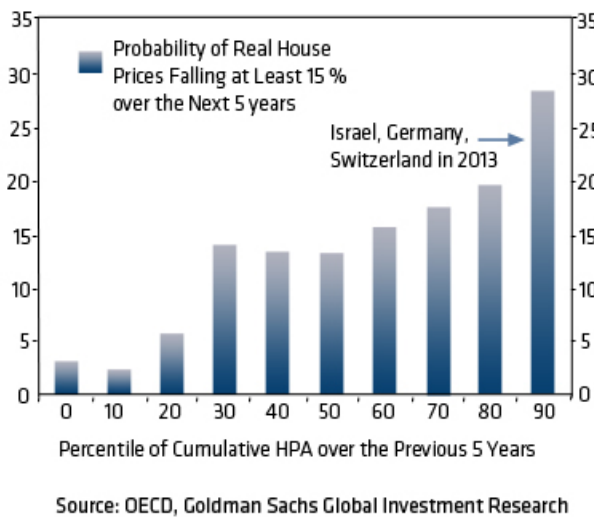
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Giao dịch BĐS thương mại tại châu Á đạt 89 tỷ USD trong quý 3

Theo báo cáo của Jones Lang LaSalle, trong quý 3 năm nay các giao dịch bất động sản thương mại của khu vực châu Á đạt 89 tỷ USD, tăng 25 % so với năm ngoái và dự báo đến cuối năm sẽ đạt con số 120 tỷ USD ngang bằng với năm 2007. Thị trường bất động sản tại Úc, Nhật Bản và Trung Quốc đang là những thị trường hấp dẫn hàng đầu châu Á, chiếm 69% các giao dịch của khu vực trong năm nay.

Lo ngại bong bóng BĐS gia tăng trên nhiều quốc gia



Chính quyền các nước Israel, Canada, Na Uy, Bỉ, Úc, Dubai, Hong Kong, London và Singapore đang lo ngại bong bóng BĐS gia tăng trở lại kể từ sau cuộc khủng hoảng tín dụng năm 2008. Sở dĩ có sự bùng nổ giá nhà ở một số nước này vì chính phủ các nước có nhiều chính sách hỗ trợ người dân vay tiền mua nhà. Đồng thời Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) có nhiều chính sách hỗ trợ cho các nước với những dòng tiền giá rẻ, giúp người dân có thể những vay những khoản tiền rẻ với lãi suất thấp hơn so với các nước khác trên thế giới.

Giá nhà ở London tăng hơn 50.000 bảng Anh

Giá nhà ở tại London đã tăng 10,2% trong tháng 10, tăng thêm hơn 50.000 bảng Anh, lên mức trung bình 544.232 bảng. Giá nhà ở một số quận của London, bao gồm Hackney và Islington đã tăng gấp đôi. Đây là mức tăng cao nhất kể từ năm 2010 trở lại đây.

Thượng Hải sẽ thiếu văn phòng hạng A

Theo báo cáo của Knight Frank, Thượng Hải sẽ phải đối mặt với sự thiếu hụt văn phòng cao cấp hạng A ở trung tâm thành phố do nguồn cung tại trung tâm hạn hẹp trong khi nhu cầu thuê của các tập đoàn đa quốc gia và nội địa đang tăng lên. Mặc dù hiện tại nguồn cung văn phòng tại đây khoảng 7,6 triệu/m² trong đó có khoảng 5,3 triệu/m² (chiếm 70%) văn phòng trung tâm được đặt tại các khu kinh doanh mới nổi.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Những sự kiện nổi bật

Nguyên TGD dự án B5 Cầu Diễn bị bắt

Ông Nguyễn Văn Tuấn – nguyên chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư xây dựng phát triển Hà Nội (chủ đầu tư dự án B5 Cầu Diễn) vừa bị bắt về hành vi cố ý làm trái nguyên tắc quản lý kinh tế của nhà nước gây hậu quả nghiêm trọng. Liên quan tới dự án khu chung cư cao tầng B5 Cầu Diễn - khu đô thị Thành phố giao lưu (Hà Nội) với tổng số tiền hơn 100 tỷ đồng.

Môi giới BĐS phải có bằng đại học

Theo dự thảo Luật Kinh doanh Bất động sản mà Bộ Xây dựng đang đưa ra lấy ý kiến người dân có quy định đáng lưu ý là những người hành nghề môi giới bất động sản phải có thể hành nghề. Để có được thẻ này, người làm môi giới phải đáp ứng các điều kiện: Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; Có trình độ từ đại học trở lên; Đã qua sát hạch về môi giới bất động sản và có hồ sơ đề nghị cấp Thẻ hành nghề môi giới bất động sản.

Bán nhà không bắt buộc thông qua sàn

Theo dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, sẽ không bắt buộc cá nhân, tổ chức kinh doanh BĐS khi bán, cho thuê nhà, công trình xây dựng phải thông qua sàn giao dịch BĐS. Nhà nước chỉ khuyến khích cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch nhà, đất thông qua sàn. Theo Bộ Xây dựng, quy định mới này nhằm khắc phục những tồn tại, bất cập hiện nay.

Cho tồn tại công trình xây dựng không phép

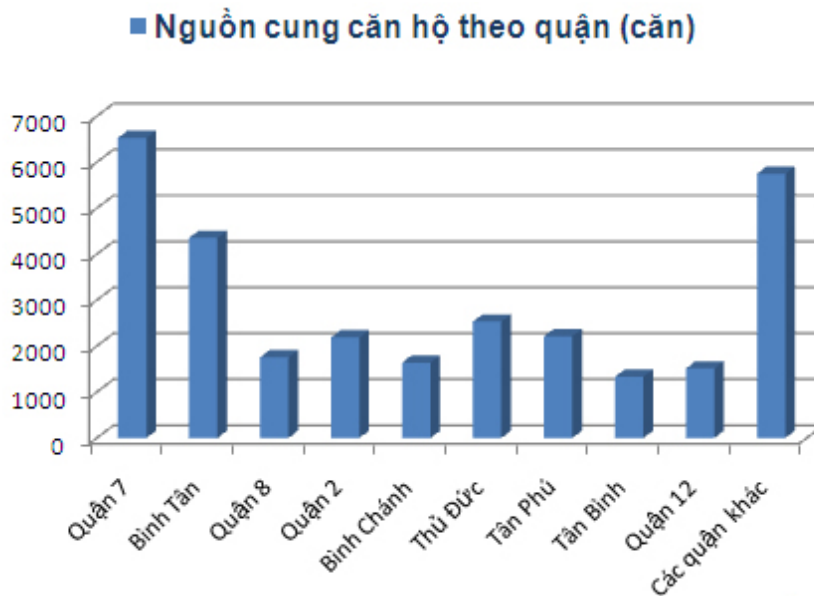
Đó là điểm mới trong Nghị định 121 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản, quản lý phát triển nhà và công sở do Chính phủ mới ban hành. Theo đó, các công trình xây dựng không phép, sai phép có thể được xem xét nộp phạt từ 40 - 50% giá trị phần vi phạm để được tồn tại và điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Phạt tiền nếu không công khai thông tin dự án

Không công khai thông tin về dự án nhà ở đang triển khai thực hiện theo quy định sẽ bị phạt tiền từ 20 đến 30 triệu đồng. Đó là một trong những quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở do Chính phủ mới ban hành.

Thị trường căn hộ Tp.HCM

Một dự án căn hộ bình dân tại quận Thủ Đức vừa tham gia thị trường với 100 căn hộ cộng với 3 dự án cũ chào bán các đợt tiếp theo đã cung cấp cho thị trường căn hộ thêm 456 căn, nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 10 lên 29.260 căn.



Nguồn: Data CafeLand

Giá bán của các dự án trong tháng giao động từ 10,9 đến 37 triệu đồng/m². Các chủ đầu tư từ cao cấp đến bình dân tranh thủ thu hút khách hàng bằng cách đưa ra nhiều khuyến mãi như tặng vé du lịch nước ngoài, giảm giá cho khách hàng mua từ 2 căn trở lên hoặc miễn phí dịch vụ, tặng chỗ đậu xe,...

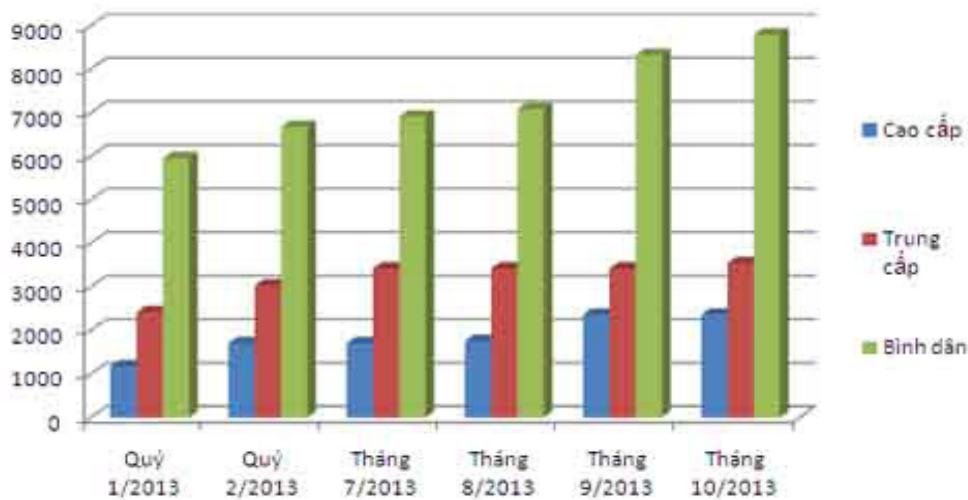
Thông tin từ các chủ đầu tư công bố, giao dịch căn hộ đã cải thiện đáng kể khi nhiều dự án vừa đưa ra thị trường đã có khá nhiều người quan tâm và đặt mua, tại một số dự án có giá bán giao động khoảng 15 triệu đồng/m² công bố tỷ lệ bán thành công lên đến 80% số lượng căn hộ chào bán.

Mua căn hộ để cho thuê lại đang là cách mà nhiều chủ đầu tư áp dụng để thu hút sự quan tâm của khách hàng. Theo đó, tại các dự án căn hộ cao cấp nếu khách hàng không có nhu cầu sử dụng sẽ được chủ đầu tư hỗ trợ tìm khách thuê hoặc chủ đầu tư đứng ra thuê lại với giá thuê khoảng 16 – 20 triệu đồng/tháng tùy dự án và khu vực.

Thị trường căn hộ Hà Nội

Thị trường căn hộ Hà Nội vẫn sôi động với các dự án bình dân sau một thời gian các căn hộ cao cấp mở bán rầm rộ. Chỉ có 1 dự án mới thuộc phân khúc trung cấp tham gia vào thị trường trong tháng này cung cấp khoảng 120 căn hộ. Ngoài ra, có khoảng 470 căn hộ thuộc phân khúc bình dân cũng được chào bán trong quý 3 nâng tổng nguồn cung căn hộ tại tất cả các phân khúc lên khoảng 14.600 căn hộ.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Đáng chú ý, giá bán tại nhiều dự án đã được điều chỉnh giảm, thậm chí tại một số dự án giá bán chỉ khoảng 10 triệu đồng/m², xấp xỉ với giá của nhiều dự án nhà ở dành cho người có thu nhập thấp.

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.