

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 11 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

<i>Tổng quan kinh tế Việt Nam</i>	<i>2</i>
<i>Tổng quan thị trường bất động sản Thế giới & Việt Nam</i>	<i>3</i>
<i>Thị trường bất động sản Thế giới</i>	<i>3</i>
<i>Thị trường bất động sản Việt Nam.....</i>	<i>4</i>

Những sự kiện nổi bật:

Thông qua Luật Đất đai sửa đổi

Nhà ở xã hội được chuyển nhượng sau 5 năm

Đề nghị bỏ thuế suất 25% khi bán nhà đất

Huyện Từ Liêm tách thành 2 quận

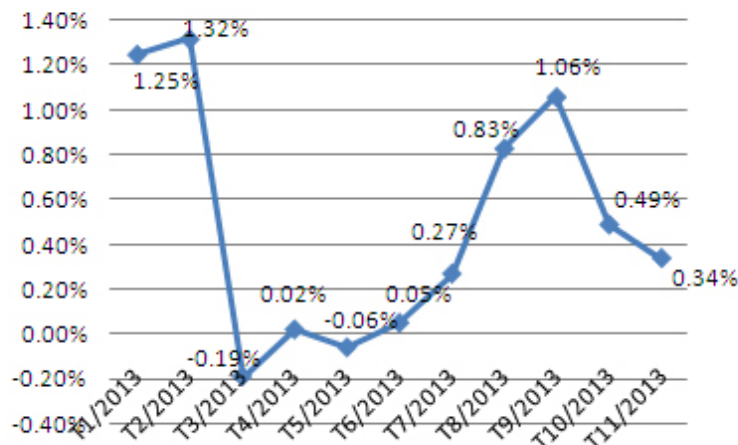
TỔNG QUAN KINH TẾ VIỆT NAM

GDP bình quân đầu người năm 2013 đạt 1.960 USD

Năm 2013, tăng trưởng GDP dự kiến đạt 5,4%, đưa quy mô nền kinh tế đạt gần 176 tỷ USD, thu nhập bình quân đầu người khoảng 1.960 USD. Dự kiến, GDP năm 2014 tăng khoảng 5,8% và năm 2015 tăng 6%.

CPI tháng 11 tăng 0,34%

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 11 chỉ tăng 0,34% so với tháng 10. Kết quả trên giúp cho CPI trong 11 tháng qua của cả nước vẫn giữ được mức tăng thấp 5,5% so với tháng 12/2012 và tăng 6,65% so với bình quân 11 tháng cùng kỳ năm 2012. Đây cũng là mức tăng CPI thấp nhất trong vòng 5 năm qua.

11 tháng thu ngân sách ước đạt 657,6 nghìn tỷ đồng

Tổng thu ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/11 ước đạt 657,6 nghìn tỷ đồng, bằng 80,6% dự toán năm, trong đó thu nội địa 432,6 nghìn tỷ đồng, bằng 79,3%; thu từ dầu thô 97 nghìn tỷ đồng, bằng 97,9%; thu cân đối ngân sách từ hoạt động xuất, nhập khẩu 123,1 nghìn tỷ đồng, bằng 73,9%.

Tổng chi ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/11/2013 ước tính đạt 803,1 nghìn tỷ đồng, bằng 82,1% dự toán năm, trong đó chi đầu tư phát triển 146,2 nghìn tỷ đồng, bằng 83,5% (riêng chi đầu tư xây dựng cơ bản 141,6 nghìn tỷ đồng, bằng 83,3%),...

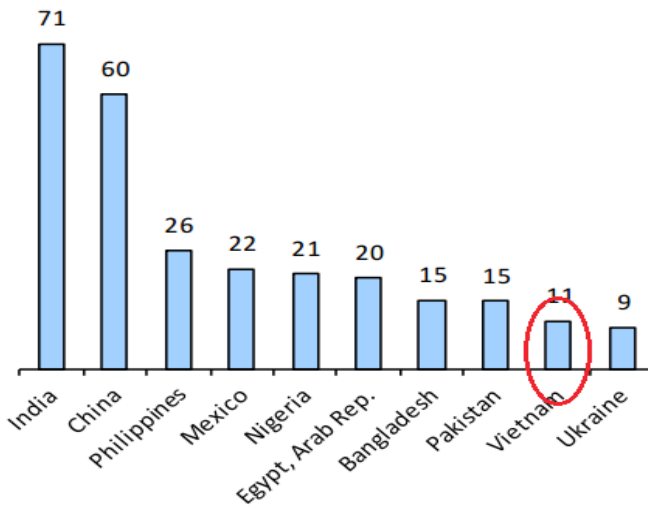
Giải ngân FDI tăng mạnh so với cùng kỳ

Số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch Đầu tư), cho thấy, tính đến ngày 20/11 cả nước có 1.175 dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký là 13,779 tỷ USD và 446 dự án đăng ký tăng vốn với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 7,036 tỷ USD. Tính chung trong 11 tháng đầu năm 2013 tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 20,815 tỷ USD, tăng 54,2% so với cùng kỳ năm 2012. Giải ngân FDI trong 11 tháng ước tính đạt 10,55 tỷ USD, tăng 5,5% với cùng kỳ năm 2012.

Kiểm hồi liên tục tăng

Figure 3: Top 10 recipients of remittances

(US\$ billion, 2013e)



Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới lượng kiều hối đổ về Việt Nam sẽ đạt 11 tỷ USD, xếp thứ 9 trên thế giới.

Việt Nam cũng là quốc gia có lượng kiều hối tăng liên tục trong những năm qua

Lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng 10,2%

Khách quốc tế đến Việt Nam trong 11 tháng ước đạt 6.850 nghìn lượt người, tăng 10,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 4.189 nghìn lượt người; đến vì công việc 1.146 nghìn lượt người; đến thăm thân nhân đạt 1.139 nghìn lượt người,...

PMI tháng 11 đạt 50,3 điểm

Theo HSBC, Chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng (PMI) ngành sản xuất tại Việt Nam trong tháng 11/2013 đã giảm từ mức 51,5 điểm (tháng 10) xuống còn 50,3 điểm. Đây là tháng thứ 3 liên tiếp PMI Việt Nam trên mức 50 điểm. Chỉ số PMI cho thấy sự ổn định nhưng không chắc chắn của nền kinh tế Việt Nam. Báo cáo dự báo, sản lượng của khu vực sản xuất sẽ tiếp tục tăng chậm trong những tháng tới.

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

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Trung Quốc thử nghiệm cải cách đất đai

Chính quyền tỉnh An Huy - Trung Quốc đang thử nghiệm cho phép nông dân thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cuộc thử nghiệm này là một trong những cải cách quan trọng nhất về đất nông nghiệp trong 35 năm qua và được kỳ vọng sẽ mang lại thịnh vượng cho nông thôn.

Chính phủ Anh sẽ đánh thuế nhà đầu tư nước ngoài

Bộ trưởng Tài chính Anh, George Osborne vừa đưa ra thông báo sẽ cân nhắc việc áp dụng mức thuế mới cho các nhà đầu tư bất động sản nước ngoài để hạn chế bong bóng bất động sản ở London, đồng thời đảm bảo sự cân bằng giữa nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Hiện nay, chủ nhà đang sinh sống tại Anh quốc phải trả 18% thuế đối với

phần lãi thu được khi họ bán nhà và 28% nếu như nhà đó được sử dụng để ở hoặc kinh doanh. Những ai sở hữu nhà đất tại Anh mà không phải là công dân Anh quốc thì sẽ được miễn loại thuế này.

London: Mặt bằng bán lẻ ở vị trí đắc địa tăng giá

Mặc dù nhu cầu thuê giảm nhẹ nhưng giá thuê mặt bằng bán lẻ ở các vị trí đắc địa vẫn tiếp tục gia tăng. Số liệu thống kê từ 14 cửa hàng bán lẻ được theo dõi cho thấy, giá thuê các vị trí đắc địa ở khu A tăng trung bình 3,1% so với quý trước. Đường Old Bond tiếp tục dẫn đầu cùng với giá thuê ở khu A ở mức 1.300 bảng Anh/foot vuông (tương đương 44 triệu đồng) tăng 53% so với cùng kỳ năm ngoái.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Những sự kiện nổi bật

Thông qua Luật Đất đai sửa đổi

Trong buổi làm việc sáng 29/11, Quốc hội đã thông qua dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với tỷ lệ 89,96% tổng số đại biểu Quốc hội biểu quyết tán thành. Luật Đất đai vừa được thông qua có 14 chương, 212 điều, có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2014.

Nhà ở xã hội được chuyển nhượng sau 5 năm

Thủ tướng vừa ký ban hành Nghị định 188 về phát triển nhà ở xã hội. Một trong những nội dung vừa được bổ sung đó là người mua nhà ở xã hội sẽ được chuyển nhượng sau 5 năm sử dụng, kể từ thời điểm ký hợp đồng với chủ đầu tư thay vì 10 năm như quy định trước đây.

Đề nghị bỏ thuế suất 25% khi bán nhà đất

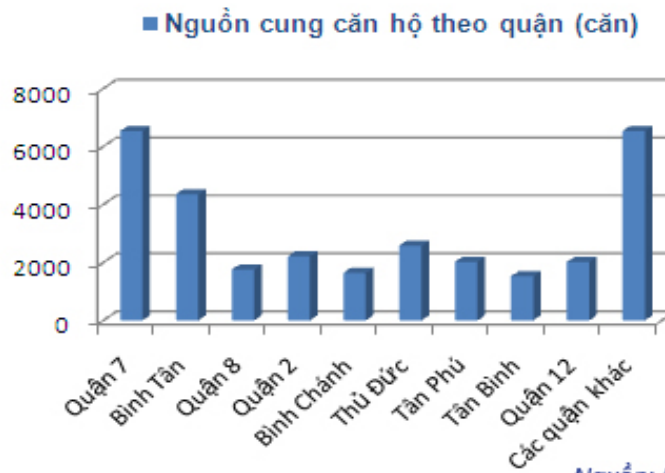
Bộ Xây dựng vừa có văn bản góp ý với Bộ Tài chính về việc xác định thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản. Theo đó, Bộ Xây dựng đề nghị chỉ nên áp dụng mức thuế suất 2% trên giá vốn, không áp dụng mức thuế suất 25% trên lợi nhuận. Kiến nghị này nhằm tránh thất thu thuế cho nhà nước và hạn chế tiêu cực trong hoạt động thu thuế.

Huyện Từ Liêm tách thành 2 quận

Được sự đồng ý về chủ trương của Thủ tướng, huyện Từ Liêm của Thủ đô Hà Nội sẽ được chia tách thành 2 quận. Sau điều chỉnh địa giới, huyện Từ Liêm sẽ gồm 2 quận và 23 phường.

Thị trường căn hộ Tp.HCM

Một dự án tại quận 6 vừa chính thức công bố giai đoạn 2 với 300 căn hộ bình dân, một dự án ở quận 12 cũng tham gia vào thị trường với 500 căn hộ. Ở phân khúc trung cấp, một dự án mới tại quận Gò Vấp chính thức tham gia vào thị trường trong tháng cung cấp thêm 235 căn hộ nâng tổng nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM tính đến hết tháng 11 lên khoảng 30.575 căn. Trong đó, số căn hộ được chào bán trong tháng 11 là 1.356 căn.



Nguồn: Data CafeLand

Ước tính, trong tổng số căn hộ chào bán có khoảng 5% là căn hộ cao cấp, 17% căn hộ trung cấp và 75% căn hộ bình dân.

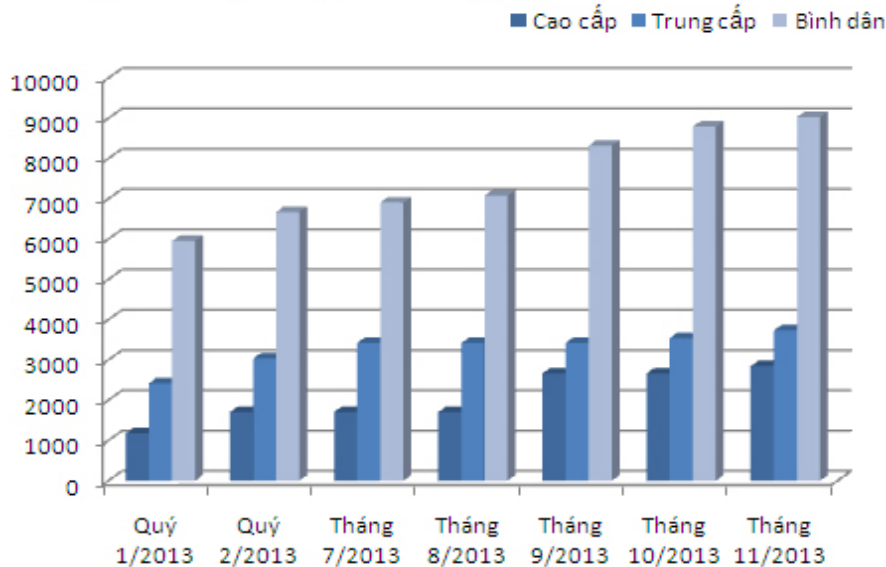
Tốc độ bán đang dần được cải thiện, đặc biệt là đối với các dự án bình dân đã hoặc sắp hoàn thiện. Riêng các dự án cao cấp, chủ đầu tư đang nhắm đến đối tượng là các nhà đầu tư mua để cho thuê lại hơn là những người có nhu cầu thực vì giá bán căn hộ này khá cao. Để thu hút khách hàng, nhiều chủ dự án cao cấp đã đưa ra hình thức tiếp thị cho thuê lại với mức lợi nhuận hấp dẫn dành cho chủ sở hữu căn hộ hoặc cam kết thuê lại nếu không tìm được khách thuê.

Giá bán trên toàn thị trường căn hộ gần như được giữ ở mức ổn định, không có quá nhiều biến động. Tại một số dự án, chủ đầu tư có công bố giảm giá để kích cầu, tuy nhiên việc này chỉ diễn ra ở một số dự án vừa mới khởi công xây dựng chứ chưa hoàn thành. Một số chủ dự án lại chọn phương án giảm giá gián tiếp thông qua các gói ưu đãi thay vì giảm trực tiếp giá bán.

Thị trường căn hộ Hà Nội

Hơn 900 căn hộ tại các dự án mở bán đợt tiếp theo tham gia vào thị trường trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ trên thị trường Hà Nội tính đến hết tháng 11 khoảng 15.500 căn, tăng gấp 2 lần so với cùng kỳ năm 2012.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Trong số các dự án chào bán trong tháng, chỉ có một dự án đã hoàn thành và đang bàn giao nhà. Các dự án còn lại theo công bố của chủ đầu tư sớm nhất phải đến quý 1/2014 và chậm nhất đến hết năm 2014 mới bàn giao căn hộ. Tuy nhiên, ở một số dự án hiện tại tiến độ xây dựng khá chậm, dự kiến không thể bàn giao đúng thời hạn.

Hơn một nửa số căn hộ chào bán trong quý thuộc phân khúc cao cấp. Tuy nhiên tỷ lệ bán tại các dự án này không cao dù giá đã hạ đáng kể.

Tại nhiều dự án đã thay đổi hình thức bàn giao nhà từ hoàn thiện sang bàn giao thô để giảm giá bán.

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.