

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 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

TÓM TẮT	2
ĐIỂM TIN KINH TẾ THẾ GIỚI	4
ĐIỂM TIN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI.....	4
ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC.....	5
ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.....	8
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÂN KHÚC CĂN HỘ ĐỂ BÁN.....	9

TÓM TẮT

Năm 2013, kinh tế thế giới đã có một sự phục hồi khá mạnh mẽ. Tỷ lệ thất nghiệp của Mỹ đã liên tục suy giảm và tính đến cuối năm 2013 chỉ còn 6,6%, mức thấp nhất kể từ tháng 8/2008 đến nay. Tăng trưởng kinh tế Mỹ cũng đã có những dấu hiệu phục hồi khá rõ ràng khi GDP năm 2013 đạt 2,7% cao hơn mức 2% của năm 2012.

Bên cạnh sự phục hồi của Mỹ thì vấn đề rủi ro nợ công châu Âu cũng đã giảm xuống, kinh tế châu Âu đang từng bước phục hồi. Tại châu Á, kinh tế Nhật Bản, Trung Quốc cũng đã có những dấu hiệu tích cực. Trong báo cáo kinh tế toàn cầu công bố ngày 14/01/2014, WB dự báo, GDP toàn cầu sẽ tăng trưởng 3,2% trong năm nay, 3,4% trong năm 2015 và 3,6% trong năm 2016, từ mức tăng 2,4% đạt được trong năm 2013.

Bên cạnh những dấu hiệu tích cực đó cũng có nhiều lo ngại về những rủi ro tiềm ẩn của kinh tế toàn cầu. IMF lại cảnh báo kinh tế toàn cầu có thể rơi vào giảm phát do đối mặt với những rủi ro tiềm ẩn trong năm 2014. Tổ chức này cho rằng giảm phát sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến đà phục hồi kinh tế khi giá cả hàng hóa sụt giảm mạnh khiến nền kinh tế bị đóng băng.

Thực tế, hiện nay tỷ lệ thất nghiệp tại châu Âu hiện nay vẫn quá cao với mức 12,1%. Bên cạnh đó các tổ chức cũng cảnh báo việc Mỹ rút dần gói QE3 có thể làm cho đà phục hồi kinh tế thế giới chậm lại.

Là một nền kinh tế có độ mở cao, kinh tế Việt Nam chịu ảnh hưởng mạnh bởi kinh tế thế giới. Sự sụt giảm giá cả nhiều mặt hàng nguyên liệu thô và nông sản đã làm cho xuất khẩu của các doanh nghiệp trong nước gặp khó khăn. Tuy nhiên, vấn đề chính của kinh tế Việt Nam chính là những yếu kém nội tại của nền kinh tế. Quá trình tái cấu trúc nền kinh tế nâng cao hiệu quả đầu tư vẫn chưa đạt như kỳ vọng.

Dù vậy, năm 2013 kinh tế Việt Nam cũng ghi nhận những nét tích cực. Tăng trưởng GDP bất ngờ tăng mạnh vào quý 4 đưa GDP cả năm tăng 5,42%, gần với mục tiêu 5,5% đề ra. Tỷ giá giữ ở mức khá ổn định; lạm phát, lãi suất giảm khá mạnh; nguy cơ đổ vỡ hệ thống ngân hàng giảm; nợ xấu bước đầu đã có được phương án xử lý. Đối với thị trường bất động sản, sau một giai đoạn khá dài chìm trong “băng giá” cũng đã bắt đầu xuất hiện những dấu hiệu khá tích cực.

Thanh khoản của thị trường vào những tháng cuối năm được cải thiện khá mạnh ở phân khúc bình dân và nhà giá thấp. Gói hỗ trợ bất động sản 30.000 tỷ dù mới chỉ giải ngân được 2,8% (tính đến 15/01) nhưng cũng phần nào tác động tích cực đến tâm lý thị trường.

Dù vậy, nhiều dự báo vẫn cho rằng thị trường bất động sản sẽ vẫn còn nhiều khó khăn ít nhất là đến năm 2015. Năm 2014, thị trường có thể tích cực hơn nhưng cũng là năm mà nhiều doanh nghiệp yếu kém trong ngành buộc phải phá sản do không thể trụ được. Giá nhà đất vẫn chưa thể phục hồi nhưng giao dịch có thể tăng lên, đặc biệt là ở phân khúc bình dân. Tuy nhiên, trong thời gian tới sẽ vẫn có nhiều doanh nghiệp bất động sản phải phá sản, dự án được chuyển giao cho các đối tác mạnh hơn.

ĐIỂM TIN KINH TẾ THẾ GIỚI

Chính phủ Mỹ đóng cửa: Lần đầu tiên sau 17 năm, đầu tháng 10/2013, nhiều cơ quan liên bang Mỹ phải ngừng hoạt động khi Thượng viện và Hạ viện Mỹ không thể thống nhất vấn đề ngân sách cho Chính phủ. Đây cũng không phải lần đầu tiên Chính phủ Mỹ bị đóng cửa. Họ đã rơi vào tình trạng này 17 lần kể từ năm 1977. Trong đó, thời gian ngắn nhất là một ngày và dài nhất là 21 ngày (năm 1996). Chính phủ Mỹ đã quay trở lại hoạt động vào giữa tháng 10/2013.

Năm bùng nổ của chứng khoán: Kinh tế Mỹ và châu Âu có dấu hiệu phục hồi khiến cho các chỉ số chính, từ TTCK Mỹ, châu Âu cho đến châu Á liên tiếp phá vỡ các mốc kỷ lục cao nhất mọi thời đại. Chỉ số S&P 500 tăng 30% trong năm 2013 (mạnh nhất kể từ 1997) và Dow Jones tăng 27% (mạnh nhất kể từ 1995). Chứng khoán Nhật tăng mạnh nhất từ 1972. TTCK châu Âu tốt nhất kể từ 2009.

Kinh tế Trung Quốc giảm tốc năm thứ 3 liên tiếp: Kinh tế Trung Quốc dù không chịu ảnh hưởng của việc Mỹ cắt giảm kích thích kinh tế, nhưng dự báo GDP của nước này năm nay chỉ tăng 7,6%, cao hơn chút ít mục tiêu 7,5% của chính phủ. Dù vậy, đây là tốc độ thấp nhất trong nhiều năm qua, khi nước này thường tăng trưởng ở mức 2 con số.

Vàng mất giá mạnh nhất trong vòng 13 năm: Tính từ đầu năm tới cuối năm 2013, giá vàng đã giảm khoảng 28%, chấm dứt 12 năm liên tục đi lên của kim loại quý này (tính từ năm 2000). Có thời điểm giá vàng được giao dịch dưới 1.200 USD/oz, dưới giá thành khai thác vàng ở nhiều nơi trên thế giới. Những ngày đầu tháng 02/2012, giá vàng đã tăng mạnh trở lại và đang giao dịch sát mốc 1.300 USD/oz.

FED thu hẹp quy mô gói QE3: Tại cuộc họp định kỳ gần cuối tháng 12 năm 2013, Ủy ban Thị trường mở thuộc Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã quyết định thu hẹp quy mô chương trình nới lỏng định lượng trong bối cảnh có nhiều dấu hiệu cho thấy nền kinh tế lớn nhất thế giới này đang phục hồi mạnh mẽ. Hiện tại, mỗi tháng FED chỉ mua vào lượng trái phiếu trị giá 65 tỷ USD, thay vì mức 85 tỷ như trước. Với đà phục hồi của kinh tế Mỹ hiện nay FED đang xem xét dần rút gói QE3.

Bảng 1.1: Khu vực Đông Á và Thái Bình Dương: Số liệu dự báo tăng trưởng GDP

	2011	2012	2013f	2014f	2015f
Đông Á	7,1	5,9	6,0	6,4	6,4
Các nước đang phát triển ở Đông Á	8,3	7,5	7,1	7,2	7,2
Trung Quốc	9,3	7,8	7,5	7,7	7,5
In-đô-nê-xi-a	6,5	6,2	5,6	5,3	5,8
Ma-lai-xi-a	5,1	5,6	4,3	4,8	4,8
Phi-líp-pin	3,6	6,8	7,0	6,7	6,8
Thái Lan	0,1	6,5	4,0	4,5	5,0
Việt Nam	6,2	5,2	5,3	5,4	5,4
Các nước đang phát triển ở Đông Á trừ Trung Quốc	4,5	6,2	5,2	5,3	5,7
Các nước ASEAN	4,6	5,6	5,1	5,1	5,4
<i>Giá định về môi trường bên ngoài:</i>					
Thế giới	3,1	2,5	2,3	3,1	3,4
Các nước thu nhập cao	1,8	1,6	1,3	2,1	2,3
Các nước đang phát triển	6,3	4,7	4,8	5,3	5,6

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

DIỂM TIN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Mỹ: Doanh số bán nhà tăng cao nhất trong 5 năm

Nhu cầu về nhà ở tiếp tục đẩy doanh số bán nhà mới trong tháng 10 và tháng 11/2013 lên mức cao nhất kể từ năm 2008. Theo các chuyên gia kinh tế, mặc dù thị trường nhà đất của Mỹ vẫn còn nhiều khó khăn song các số liệu mới nhất ở trên đã cho thấy xu hướng tích cực trong năm 2014.

Bất động sản Trung Quốc tiếp tục tăng cao kỷ lục

4 thị trường bất động sản lớn của Trung Quốc vẫn đạt được doanh số tăng kỷ lục trong tháng 11/2013. Giá bất động sản 69/70 thành phố của Trung Quốc tiếp tục tăng mạnh trong thời gian tới do nhu cầu về nhà ở của người dân còn rất lớn.

Anh sẽ tăng thuế đối với nhà đầu tư bất động sản nước ngoài

Anh có thể sẽ áp đặt một loại thuế mới cho các nhà đầu tư bất động sản nước ngoài trước sự gia tăng quá lớn của giá nhà tại Anh. Hiện tại, mức thuế cho bất kỳ khoản lợi nhuận từ việc bán một tài sản mà không được xem là nhà của chính họ là 28%. Tuy nhiên, các nhà đầu tư bất động sản nước ngoài vẫn được miễn khoản này.

Hy Lạp mở cửa bất động sản cho các nhà đầu tư nước ngoài

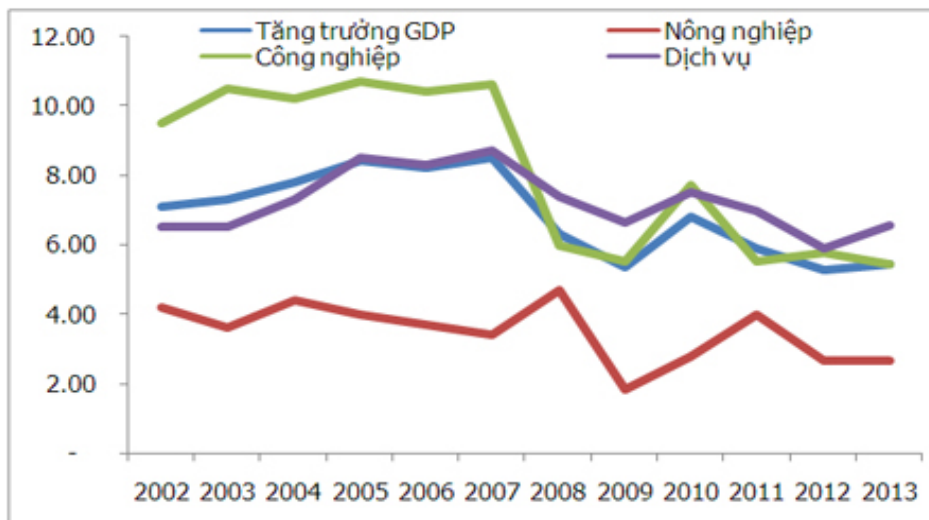
Theo đó, các nhà đầu tư sẽ được mua, bán hoặc được thuê các bất động sản có giá trị trên 250.000 euro (326.000 USD) tại Hy Lạp. Đây được xem là một trong những biện pháp để vực dậy thị trường bất động sản vốn đang hấp hối của nước này, đồng thời đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư đến từ Ả-rập, Trung Quốc và Nga.

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

Tăng trưởng GDP khả quan

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP năm 2013 ước tính tăng 5,42% so với năm 2012, trong đó quý I tăng 4,76%; quý II tăng 5,00%; quý III tăng 5,54%; quý IV tăng 6,04%. Mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn mục tiêu tăng 5,5% đề ra nhưng cao hơn mức tăng 5,25% của năm 2012 và có tín hiệu phục hồi.

Tăng trưởng GDP qua các năm



Nguồn: TCTK

So với năm trước, khu vực nông nghiệp và công nghiệp đều tăng trưởng thấp hơn. Trong khi đó, khu vực dịch vụ lại tăng vọt lên mức 6,56%, cao hơn mức tăng 5,9% của năm 2012, đóng góp 2,85 điểm phần trăm.

Tính theo số tuyệt đối, GDP theo giá thực tế năm 2013 là 3.584.261 tỷ đồng, tương đương 170 tỷ USD. Số GDP tuyệt đối năm 2013 đã tăng mạnh do TCTK cộng thêm một số yếu tố vào số liệu GDP, điều này bổ sung làm thu GDP bình quân đầu người của Việt Nam tăng mạnh.

Vốn đầu tư nước ngoài có dấu hiệu tích cực

Tính đến ngày 15/12, vốn FDI đăng ký đạt 21,6 tỷ USD, tăng 54,5% so với cùng kỳ năm trước. FDI năm vừa qua chủ yếu tập trung vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với 16,6 tỷ USD, chiếm 76,9% tổng vốn đăng ký.

Vốn FDI giải ngân năm này đạt 11,5 tỷ USD tăng 9,9% so với năm 2012. Việc FDI giải ngân tăng là một dấu hiệu khá tích cực trong lúc đầu tư trong nước suy giảm.

Xuất khẩu hàng hóa tăng mạnh

Năm 2013, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 132,2 tỷ USD, tăng 15,4% so với năm 2012. Trong đó, xuất khẩu khu vực kinh tế trong nước đạt 43,8 tỷ USD, tăng 3,5%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (gồm cả dầu thô) đạt 88,4 tỷ USD, tăng 22,4%.

Nhập khẩu tăng do khu vực FDI

Trong năm 2013, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước đạt 131,3 tỷ USD, tăng 15,4% so với năm trước. Trong đó, nhập khẩu khu vực kinh tế trong nước đạt 56,8 tỷ USD, tăng 5,6%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 74,5 tỷ USD, tăng 24,2%. Nếu loại trừ yếu tố giá, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu năm 2013 tăng 18,3% so với năm 2012.

Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch nhập khẩu từ thị trường này năm 2013 ước tính đạt 36,8 tỷ USD, tăng 26,7%, đây là thị trường nhập siêu lớn nhất của Việt Nam với mức 23,7 tỷ USD.

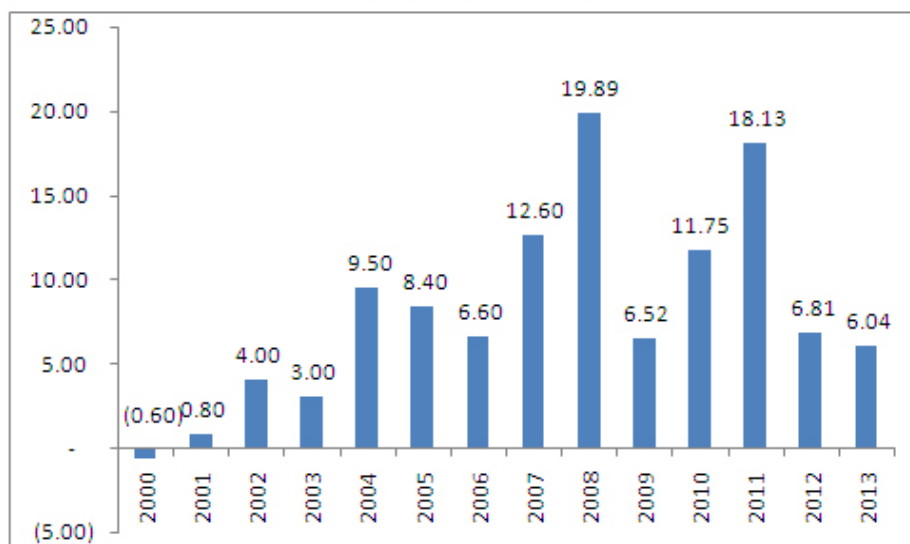
Xuất siêu 863 triệu USD

Năm 2013, Việt Nam xuất siêu 863 triệu USD, bằng 0,7% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu. Trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 13,1 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu gần 14 tỷ USD. Như vậy, xuất siêu năm nay hoàn toàn thuộc về khu vực đầu tư nước ngoài. Việt Nam nhập siêu 23,7 tỷ USD từ Trung Quốc, trong khi đó xuất siêu sang Mỹ và châu Âu.

Lạm phát tiếp tục được kiềm chế

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 0,51% so với tháng trước và tăng 6,04% so với tháng 12/2012. Đây là năm có chỉ số giá tiêu dùng tăng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Trong rổ mặt hàng thì nhóm Thuốc và dịch vụ y tế tăng nhiều nhất với mức tăng 18,97%, tiếp theo là nhóm Giáo dục tăng 11,71%. Nhóm lương thực chỉ tăng nhẹ, còn bưu chính viễn thông tiếp tục giảm. Chỉ số giá vàng tháng năm 2013 giảm 24,36% so với cùng kỳ năm 2012; chỉ số giá đô la Mỹ tăng 1,09% so với cùng kỳ năm 2012.

Lạm phát qua các năm

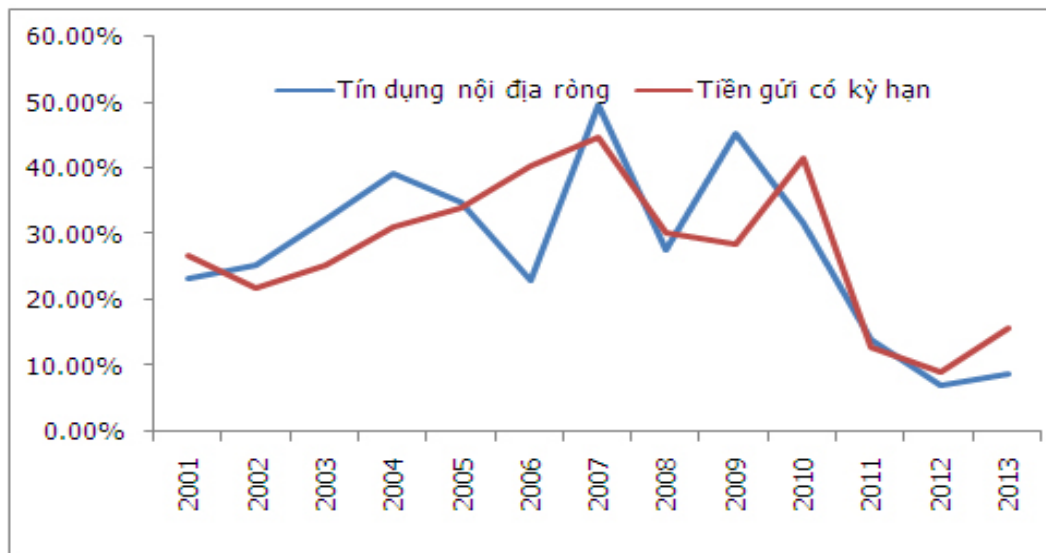


Nguồn: TCTK

Tăng trưởng tín dụng thấp hơn nhiều huy động

Theo báo cáo của TCTK, tính đến ngày 12/12/2013, tổng phương tiện thanh toán tăng 14,64%; huy động vốn tăng 15,61%; tăng trưởng tín dụng tăng 8,83% so với cuối năm 2012. Trong khi đó theo số liệu của NHNN thì tính đến 31/12, tín dụng đã bất ngờ tăng hơn 12%

Tăng trưởng tín dụng và tiền gửi qua các năm



Nguồn: IMF và NHNN

Lãi suất giảm mạnh

Lãi suất huy động và cho vay của ngân hàng đều giảm khá mạnh. Lãi suất kỳ hạn dưới 1 năm của các ngân hàng đang huy động dưới mức 8%, còn các kỳ hạn dài hơn quanh mức 9-10%. So với đầu năm lãi suất huy động đã giảm 2-3%. Trong khi đó lãi suất cho vay cũng giảm ở mức tương ứng với kỳ hạn dài chỉ quanh mức 10-13%, còn lãi suất cho vay phục vụ vốn lưu động dưới 10%. Nhiều khoản vay cũ với lãi suất rất cao trước đó cũng được TCTD cơ cấu lại đưa về dưới 13%.

Tỷ giá ổn định

Năm 2013 tỷ giá khá ổn định quanh mức 21.100 đồng/USD. Có thời điểm tỷ giá USD/VND đã vượt mức 22.000 đồng/USD, cao hơn tỷ giá chính thức gần 5%. Nhiều dự báo cho rằng tỷ giá sẽ tiếp tục ổn định trong năm 2014.

ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

30.000 tỷ hỗ trợ thị trường bất động sản

Trước sự khó khăn của thị trường bất động sản, Chính phủ đã chỉ đạo NHNN và Bộ Xây dựng triển khai gói hỗ trợ thị trường bất động sản trị giá 30.000 tỷ đồng. Trong đó 30% dành cho doanh nghiệp vay để xây dựng nhà ở xã hội, 70% dành cho một số đối tượng ưu tiên được vay với lãi suất ưu đãi 6%, thời hạn kéo dài 10 năm và mức vay là 70% để mua căn hộ có diện tích dưới 70m² và giá dưới 15 triệu đồng/m².

Dù vậy sau gần 4 tháng triển khai tiến độ giải ngân vẫn hết sức chậm chạp. Tính đến ngày 15/1, số tiền giải ngân trong gói 30.000 tỷ đồng cho vay hỗ trợ nhà ở lên tới 862,45 tỷ đồng, tương đương 2,8%.

Như vậy, tiến độ giải ngân gói hỗ trợ này vẫn rất chậm. Trước hiện tượng này Chính phủ đã giảm lãi suất cho vay chỉ còn 5% và kéo dài thời hạn cho vay đồng thời nới lỏng điều kiện đối tượng được vay. Dù vậy, tác dụng của gói hỗ trợ này trên thực tế vẫn rất hạn chế và người đi vay vẫn rất khó vay tiền.

Luật Đất đai sửa đổi không mang đến nhiều kỳ vọng

Dù vẫn có nhiều ý kiến khác nhau nhưng cuối cùng Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai sửa đổi trong kỳ họp cuối cùng của năm 2013. Luật Đất đai sửa đổi đã có một số điểm tích cực như việc mở rộng thời hạn, mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; quy định chặt chẽ hơn việc thu hồi đất, bồi thường khi thu hồi... Tuy vậy, vấn đề được nhiều người kỳ vọng là luật sẽ có bước đột phá trong việc thay đổi khái niệm từ sở hữu toàn dân sang đa sở hữu, hay từ việc thu hồi đất sang trưng mua đã không diễn ra.

Giảm thuế VAT cho nhà thu nhập thấp

Theo Thông tư hướng dẫn thi hành việc giảm thuế đối với các dự án thương mại có hiệu lực từ 30/11 và áp dụng cho kỳ khai thuế từ 1/7/2013, giảm 50% thuế VAT cho nhà ở thương mại có giá bán, giá cho thuê mua ghi rõ trong hợp đồng là dưới 15 triệu đồng một m² (đã bao gồm thuế VAT 10%) và phí bảo trì công trình, diện tích sàn dưới 70m². Cũng theo Thông tư, đối với giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội sẽ được áp dụng thuế suất thuế VAT 5% kể từ ngày 1/7.

Tồn kho bất động sản còn cao

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, tính đến hết tháng 9/2013, tổng giá trị tồn kho bất động sản trên toàn quốc khoảng 101.889 tỷ đồng. Trong đó, căn hộ chung cư còn khoảng 23.007 căn, tương đương 34.358 tỷ đồng; nhà thấp tầng khoảng 14.920 căn, tương đương 26.367 tỷ đồng; đất nền nhà ở hơn 10,86 triệu m², trị giá khoảng 34.983 tỷ đồng và xấp xỉ 2 triệu m² đất nền thương mại với trị giá khoảng 6.191 tỷ đồng.

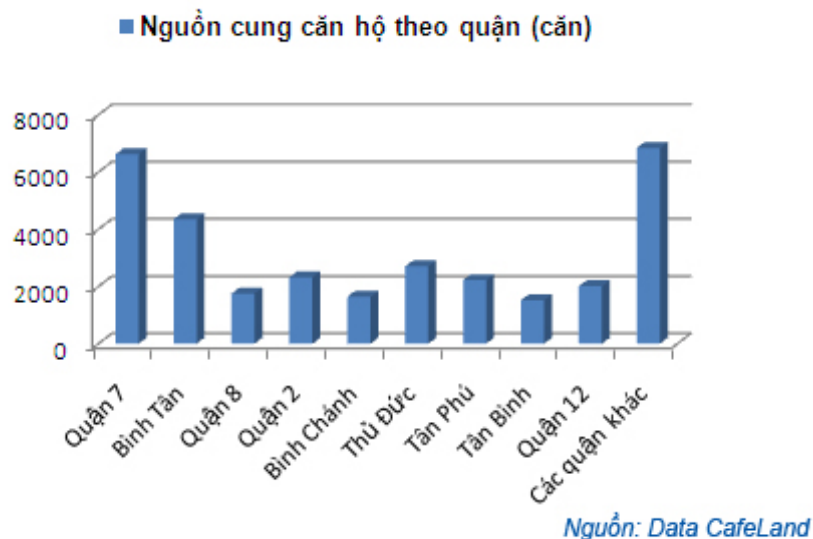
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÂN KHÚC CĂN HỘ ĐỂ BÁN

Phân khúc căn hộ tại thị trường Tp HCM

Theo thống kê của CafeLand tại thị trường Tp HCM năm 2013 có khoảng 7.600 căn hộ được chào bán, tăng gần 80% so với năm trước. Số căn hộ chào bán trong 6 tháng cuối năm tăng mạnh so với 6 tháng đầu năm. Cụ thể, trong 6 tháng cuối năm số căn hộ chào bán lên tới 5,436 căn hộ bằng 70% so với cả năm. Số căn hộ chào bán năm 2013 chủ yếu tập trung ở quận 7 và một số quận xa trung tâm.

Trong số căn hộ chào bán ước tính có 5% căn hộ thuộc phân khúc cao cấp, 17% căn hộ trung cấp, còn lại gần 80% thuộc phân khúc căn hộ bình dân. Có khoảng 5.800 căn được hấp thụ trong toàn năm 2013, tăng 46% so với năm trước.

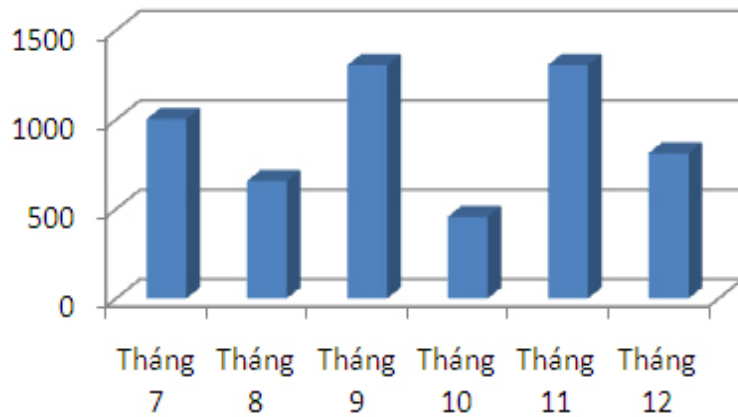
Tính đến cuối năm 2013, theo ước tính của CafeLand tại Tp HCM có khoảng hơn 30.000 căn hộ được chào bán, trong đó vẫn còn tồn kho hơn 15.000 căn hộ trên thị trường sơ cấp.



Giá bán các căn hộ ở phân khúc bình dân giảm nhẹ so với đầu năm. Tuy nhiên, trong những tháng cuối năm tình trạng giảm giá không xảy ra. Thay vào đó các doanh nghiệp đẩy mạnh các chương trình khuyến mãi, ưu đãi lãi suất, giãn thời gian đóng tiền để thu hút khách hàng. Trong khi đó, giá các căn hộ trung và cao cấp tiếp tục giảm khá mạnh. Những tháng cuối năm việc giai đoạn 3 của dự án Sunrise City và dự án The EverRich 3 tuyên bố giảm giá 50% đã gây nên làn sóng trên thị trường.

Rất nhiều doanh nghiệp bất động sản đã chuyển hướng sang việc xây dựng căn hộ bình dân với diện tích nhỏ. Thậm chí nhiều chủ dự án tại quận 9, quận 12, Thủ Đức, Bình Chánh, Nhà Bè,... đã thay đổi thiết kế chia nhỏ căn hộ để dễ bán hàng. Nhiều chủ đầu tư tích cực trong việc đẩy nhanh tiến độ căn hộ để thu hút người mua.

Nguồn cung căn hộ chào bán trong 6 tháng cuối năm 2013 (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Triển vọng thị trường

Theo ước tính của CafeLand thì trong giai đoạn từ 2014 đến 2017 trong 94 dự án đang khởi công sẽ cung cấp ra thị trường gần 60.000 căn hộ, trong đó hơn 80% sẽ hoàn thiện từ năm 2016 trở đi.

Đây là một nguồn cung căn hộ rất lớn. Tuy nhiên, nếu nền kinh tế phục hồi thì việc hấp thụ hết những gần 60.000 căn hộ trong 6 năm không phải là không thể nhưng nhìn chung triển vọng trong một vài năm tới thì giá căn hộ tại Tp HCM khó tăng mạnh.

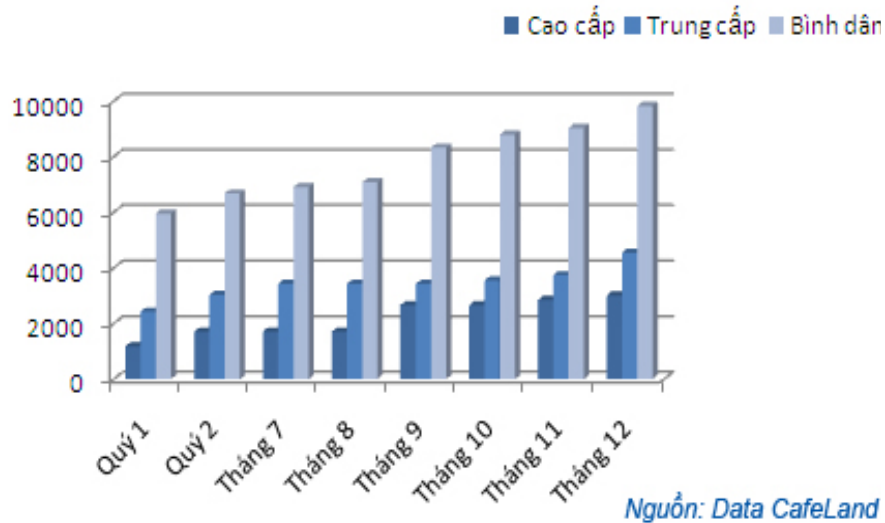
Phân khúc căn hộ tại thị trường Hà Nội

Thống kê của CafeLand tại thị trường bất động sản Hà Nội cho thấy năm 2013 có 8.848 căn hộ được chào bán, tăng 78% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, có hơn 70% căn hộ được chào bán trong 6 tháng cuối năm. Ước tính tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết năm 2013 lên tới 15.500 căn, tăng hơn 5% so với cùng kỳ năm 2012.

Giá căn hộ thứ cấp tiếp tục giảm trên tất cả các quận/huyện. Mức giảm giá mạnh nhất diễn ra ở quận Ba Đình, giảm -7% theo quý. Các quận có mức giảm giá thấp hơn là Gia Lâm, Hà Đông và Đống Đa, giảm -6% ở mỗi quận so với quý 3/2013.

Tuy nhiên, theo bộ chỉ số giá bất động sản của Bộ Xây dựng chỉ số giá loại căn hộ chung cư trung cấp tăng nhẹ từ 81% lên 83%, quận Đống Đa tăng từ 75% lên 79%, Hà Đông tăng từ 66% lên 69%, Hoàng Mai tăng từ 71% lên 72%, Long Biên tăng từ 81% lên 82%, Tây Hồ tăng 82% lên 84%. Với loại căn hộ chung cư bình dân, chỉ số giá gần như giữ nguyên so với quý III/2013, cụ thể, căn hộ bình dân tại quận Hoàng Mai chỉ số giá vẫn đứng ở mức 80% kể từ quý II/2013.

Còn phân khúc căn hộ cao cấp giá vẫn giữ nguyên trong vòng nhiều quý. Cụ thể, tại quận Cầu Giấy, chỉ số này đứng ở mức 72% trong vòng 4 quý của năm 2013, tại quận Thanh Xuân quý III và quý IV cùng đứng ở mức 85%, giá chung cư cao cấp tại quận Tây Hồ giữ mức 77% trong suốt 3 quý cuối năm, chỉ số này tại quận Từ Liêm là 71%.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)


Tại thị trường Hà Nội xuất hiện xu hướng chủ đầu tư đổi tên dự án để nâng cao nhận diện thương hiệu cho khách hàng. Điển hình là Vingroup với việc thành lập thương hiệu Vinhomes, Nam Cường lập thương hiệu The Sparks; Xuân Mai Tower cũng đã được đổi tên thành Xuân Mai Park State.

Đáng chú ý, trong năm 2013 trên thị trường bất động sản Hà Nội xảy ra rất nhiều vụ tranh chấp đình đám hầu hết nguyên nhân là do chủ đầu tư chậm bàn giao căn hộ và những bất đồng giữa người mua nhà và chủ đầu tư dự án trong việc tính diện tích căn hộ như tại dự án Dương Nội của Nam Cường, Đại Thanh của Công ty tư nhân số 1 Lai Châu, Xuân Mai Park State của Vinaconex Xuân Mai, Splendor của Liên doanh An Khánh JVC;...

Triển vọng thị trường

Tính toán từ dữ liệu của CafeLand với hơn 80 dự án lớn ở Hà Nội cho thấy nguồn cung từ các dự án này trong 5 năm tới vào khoảng 62.000 căn. Nguồn cung lớn nhất tập trung ở một số quận mới như Hà Đông, Xuân Mai chiếm gần 50%.

Hiện nay, lãi suất đang ở mức khá thấp và các điều kiện kinh tế vĩ mô cũng khá ổn định. Đây là điều kiện thuận lợi để bất động sản phục hồi. Tuy nhiên, một thực tế là giá bất động sản hiện nay vẫn cao hơn rất nhiều so với thu nhập thực tế của phần lớn người dân. Do vậy, vẫn chưa thể kỳ vọng nhiều bất động sản nhanh chóng tan băng và bùng nổ trở lại.

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.