

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I NĂM 2014

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*

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| <b>Điểm tin bất động sản Thế giới .....</b>    | <b>2</b> |
| <b>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</b>  | <b>4</b> |
| GDP quý 1 tăng 4,96%                           |          |
| CPI tháng 3 giảm 0,44%                         |          |
| Xuất khẩu tăng 14,1%                           |          |
| Giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng |          |
| Nhập khẩu tăng 21,9%                           |          |
| Lãi suất giảm mạnh                             |          |
| <b>Điểm tin bất động sản trong nước .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>Thị trường bất động sản Tp.HCM.....</b>     | <b>5</b> |
| <b>Thị trường bất động sản Hà Nội .....</b>    | <b>6</b> |

## ĐIỂM TIN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

### *Nhật Bản: Giá đất tăng lần đầu tiên sau 6 năm*

Do những nỗ lực để hồi sinh nền kinh tế lớn thứ 3 thế giới của thủ tướng Shinzo Abe, giá đất tại 3 thành phố Tokyo, Osaka và Nagoya của Nhật Bản đã tăng trung bình 0,7% so với tháng 1. Đây cũng là lần gia tăng đầu tiên kể từ năm 2008.

### *Giá nhà Trung Quốc trên đà giảm*

Kinh tế suy giảm, khả năng chi trả của người tiêu dùng bị bó hẹp do các chính sách thắt chặt tiền tệ và các biện pháp kiểm soát định chế tài chính phi ngân hàng đang gây áp lực lên giá nhà tại Trung Quốc. Tại một số thành phố, nhiều khu nhà ở phân khúc cao cấp xuống giá và nhiều khả năng, những nhà phát triển tại những khu vực này sẽ còn phải giảm giá xuống nữa nếu muốn thúc đẩy khối lượng giao dịch.

### *Giá nhà tại London tăng do thiếu nguồn cung*

Tình hình thiếu hụt nguồn cung bất động sản ở London khiến giá bất động sản tăng mạnh. Hiện một căn nhà tại thủ đô nước Anh có giá trung bình khoảng 541.313 bảng Anh.

### *Thị trường căn hộ Thái Lan gặp khó*

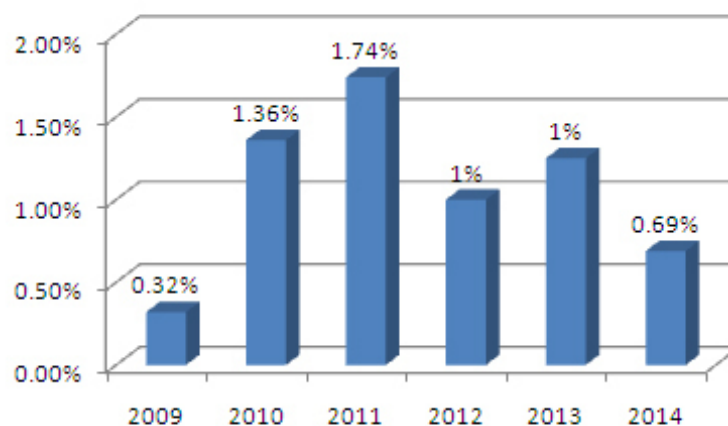
Những bất ổn về chính trị tại Thái Lan đang làm ảnh hưởng thị trường bất động sản của nước này bao gồm cả Pattaya. Ảnh hưởng từ các cuộc biểu tình vào cuối năm qua đã cản trở nhiều khách hàng nước ngoài tiếp cận với bất động sản tại đây.

## ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

### *CPI tháng 3 giảm 0,44%*

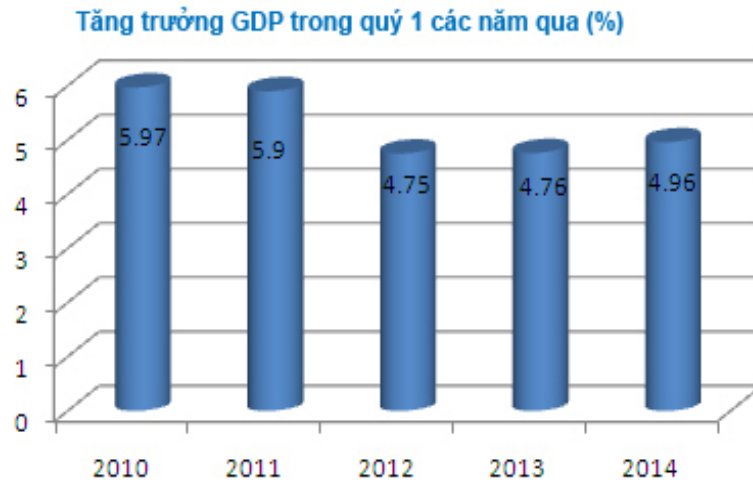
Theo số liệu Tổng Cục Thống kê chỉ số giá tiêu dùng tháng 3 tăng 4,39% so với cùng kỳ năm 2013. CPI quý I năm nay có tốc độ tăng tương đối thấp trong 10 năm gần đây, bình quân mỗi tháng tăng 0,27%.

**Diễn biến CPI các tháng 1 kể từ năm 2009 đến nay**



Nguồn: TCTK

### **GDP quý 1 tăng 4,96%**



Nguồn: TCTK

Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý 1/2014 tăng khoảng 4,96% so với cùng kỳ năm 2013. Đây là mức tăng cao hơn mức tăng cùng kỳ của 3 năm trở lại đây. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,69%; khu vực dịch vụ tăng 5,95%.

### **Giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài tăng**

Tính đến ngày 20/3/2014, vốn FDI đăng ký đạt 2,046 tỷ USD, giảm 38,6% so với cùng kỳ năm 2013.

Giải ngân FDI trong quý 1/2014 đạt 2,8 tỷ USD, tăng 5,6% so với cùng kỳ năm 2013. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục đứng đầu về thu hút FDI với 2,33 tỷ USD, chiếm gần 70% tổng vốn đăng ký.

### **Xuất khẩu tăng 14,1%**

Trong 3 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 33,3 tỷ USD, tăng 14,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế ước đạt 10,9 tỷ USD, tăng 9,8%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 22,4 tỷ USD, tăng 16,3%.

### **Nhập khẩu tăng 21,9%**

Tính trong 3 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước đạt 32,3 tỷ USD, tăng 12,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 13,8 tỷ USD, tăng 9,7%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 18,5 tỷ USD, tăng 14,6%.

### **Lãi suất giảm mạnh**

Tính đến hết quý 1/2014, lãi suất huy động vốn kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm từ 7%/năm xuống 6%/năm. Trần lãi suất cho vay ngắn hạn bằng VND đối với một số lĩnh vực ưu tiên giảm từ 9%/năm xuống 8%/năm.

## **ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Thống nhất cách tính diện tích căn hộ**

Theo thông tư của Bộ Xây dựng, kể từ 8/4 cách tính diện tích căn hộ sẽ thống nhất theo cách đo thông thủy. Với cách tính mới này, diện tích căn hộ sẽ thay đổi theo hướng nhỏ hơn diện tích tim tường.

### **Tồn kho bất động sản**

Theo số liệu từ Bộ Xây dựng, tính đến cuối tháng 2/2014, tổng giá trị tồn kho bất động sản khoảng 92.690 tỷ đồng, giảm 1.768 tỷ đồng (1,87%) so với tháng 12/2013.

Trong đó, tồn kho căn hộ chung cư: 19.210 căn, tương đương 28.582 tỷ đồng; tồn kho nhà thấp tầng: 13.516 căn, tương đương 24.029 tỷ đồng; tồn kho đất nền nhà ở: 9.119.001 m<sup>2</sup>, tương đương 33.880 tỷ đồng; đất nền thương mại: 2.001.904 m<sup>2</sup>, tương đương 6.198 tỷ đồng.

### **Thông xe 20km đầu tiên cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây**



Sáng 2/1, 20km đầu tiên của tuyến cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây đoạn từ đường Vành đai 2 (quận 9) đến QL 51 (tỉnh Đồng Nai) đã chính thức được thông xe. Đây là một cú hích cho các dự án bất động sản khu vực quận 9, Đồng Nai và các vùng lân cận.

### Gói tín dụng 50 nghìn tỷ đồng dành cho ngành xây dựng, bất động sản

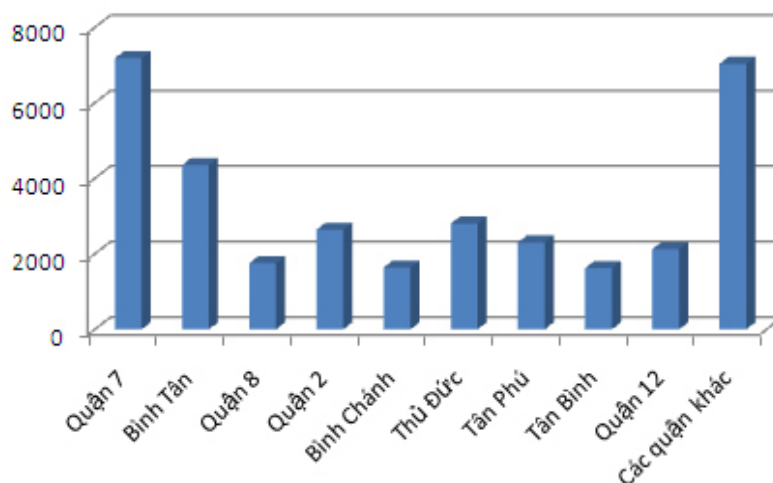
Cuối tháng 3, Ngân hàng TMCP Xây dựng Việt Nam (VNCB) phối hợp cùng Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh giới thiệu gói tín dụng 50.000 tỷ đồng nhằm cung cấp nguồn vốn cho doanh nghiệp trong ngành xây dựng - vật liệu xây dựng - bất động sản. Mặc dù đây chỉ là gói tín dụng thông thường do ngân hàng thương mại triển khai nhưng vẫn có nhiều kỳ vọng gói tín dụng này sẽ tác động đến bất động sản khi người dân dễ tiếp cận nguồn vốn vay để mua nhà.

### THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

#### CĂN HỘ

Tính đến hết quý 1, thị trường căn hộ Tp.HCM ghi nhận thêm 1.490 căn hộ tham gia, tăng 29% so với cùng kỳ năm 2013. Tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết quý 1/2014 ước đạt 9.090 căn.

**Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)**



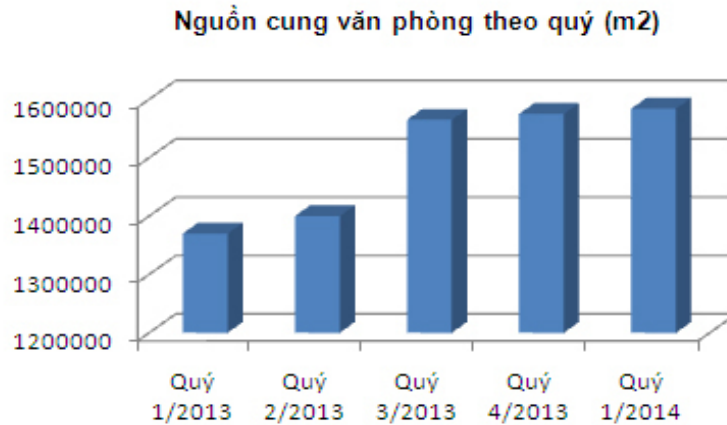
Có đến gần 90% số lượng căn hộ mở bán trong quý đến từ tháng 3 như Hưng Ngân Garden, The CBD Premium Home, Green Valley giai đoạn 1,...do hai tháng đầu năm trùng với thời điểm cuối năm và Tết Âm lịch nên hầu như không có dự án mở bán.

Hơn 56% số lượng căn hộ mở bán trong quý nằm tại quận 2 và quận 7. Chủ yếu các dự án nằm tại khu vực này thuộc phân khúc cao cấp, chỉ có khoảng 400 căn hộ thuộc giai đoạn 2 của một dự án bình dân.

Thay vì giảm giá bán, các chủ đầu tư dự án cân nhắc nhiều hơn đến việc đưa ra mức giá phù hợp ngay từ lần chào bán đầu tiên. Riêng với các dự án cũ đã hoàn thiện, nhiều chủ dự án đưa ra chương trình thanh toán khoảng 30% là có thể nhận nhà, phần còn lại có thể được trả chậm không lãi suất hoặc hỗ trợ lãi suất.

Tại một số dự án của các chủ đầu tư uy tín, tiến độ tốt, giá bán khoảng dưới 1 tỷ đồng/căn vẫn có giao dịch khá tốt. Tuy nhiên đó chỉ là một góc nhỏ chứ không phải tất cả thị trường nên việc thị trường căn hộ khởi sắc có lẽ còn khá xa.

## VĂN PHÒNG



Nguồn: Data CafeLand

Tính đến hết quý 1/2014, nguồn cung trên thị trường văn phòng Tp.HCM có khoảng 1,58 triệu m2. Dự kiến, trong năm 2014, hai tòa nhà văn phòng tại trung tâm sẽ đi vào hoạt động, cung cấp cho thị trường 21.000 m2 diện tích sàn cho thuê.

Đến năm 2016, thị trường văn phòng Tp.HCM sẽ chào đón hơn 120.000 m2 đến từ 3 dự án đang xây dựng.

## ĐẤT NỀN

Một dự án mới tại quận 8 và 1 dự án mới ở Bình Tân gia nhập thị trường trong quý cung cấp 267 nền. Hai dự án tại Thủ Đức mở bán đợt tiếp theo cung cấp thêm 144 nền.

Nhìn chung, giá bán đất nền có biến động nhẹ nhưng vẫn khá ổn định so với các phân khúc khác. Các dự án đảm bảo pháp lý, có tiện ích hoàn chỉnh, kết nối hạ tầng tốt vẫn thu hút được người mua.

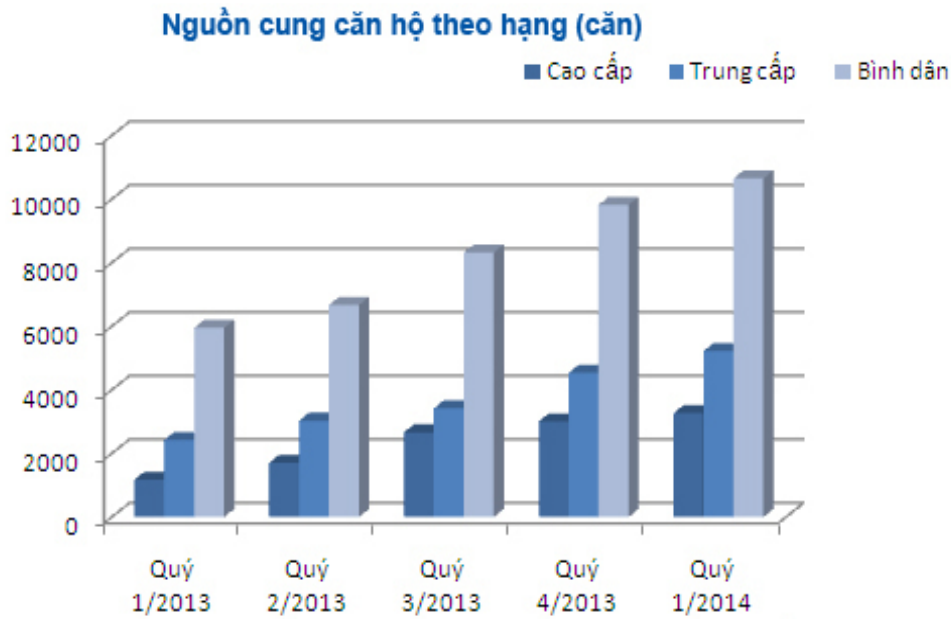
## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

### CĂN HỘ

Trong quý 1/2014, thị trường căn hộ Hà Nội đón nhận thêm 1.769 căn hộ, giảm 8% so với cùng kỳ năm 2013.

Nổi bật trên thị trường Hà Nội trong quý này có nhiều dự án công bố nâng giá như Hòa Bình Green City, Thăng Long Number One, Golden West,... Tuy nhiên việc nâng giá bán phần lớn là do tác động của Thông tư 03 của Bộ Xây dựng hướng dẫn cách tính diện tích căn hộ theo phương pháp thông thủy (diện tích thực tế sử dụng) kể từ ngày 8/4 hơn là do những tín hiệu tốt trên thị trường.

Các chủ đầu tư vẫn đang tiếp tục kế hoạch chào bán để giải quyết hàng tồn kho, bên cạnh đó, tiến độ dự án cũng được các chủ dự án chú trọng. Đối với những dự án đã hoàn thiện, sức mua đã có cải thiện.



Nguồn: Data CafeLand

Theo khảo sát, dù giá bán đã giảm khá mạnh so với thời gian trước đây nhưng nhiều người mua nhà vẫn chưa sẵn sàng xuống tiền. Việc Ngân hàng Nhà nước công bố giảm lãi suất hay nhiều Ngân hàng thương mại liên tiếp công bố các gói tín dụng thương mại được hy vọng sẽ giúp hỗ trợ thị trường, tăng khả năng tiếp cận của người mua. Nhưng về phía doanh nghiệp việc giảm lãi suất hầu như không có nhiều tác động khi lãi suất cho vay không giảm theo lãi suất huy động.

## VĂN PHÒNG

Sự tham gia của các tòa nhà Eurowindow Multi-complex, Times City, Sông Hồng Parkview, Gelex Building và PV Oil Building đã nâng nguồn cung văn phòng Hà Nội lên hơn 1.000.000 m2. Do nguồn cung văn phòng tăng lên, áp lực cạnh tranh đã gây sức ép đến các chủ tòa nhà trong việc giảm giá thuê nếu muốn tăng diện tích lấp đầy.

Dự báo trong năm 2014, thị trường vẫn sẽ thuộc về khách thuê với nhiều dự án để lựa chọn khi các dự án mới hoàn thành và đi vào hoạt động.

## 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.