

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÁNG 4 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

Điểm tin bất động sản Thế giới	2
Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....	2
<i>Chỉ số giá tiêu dùng tháng 4 tăng 0,08%</i>	
<i>Giải ngân FDI tháng 4 ước đạt 4 tỷ USD</i>	
<i>Xuất khẩu ước đạt 12,2 tỷ USD</i>	
<i>Nhập khẩu ước đạt 12,6 tỷ USD</i>	
<i>Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế đều tăng</i>	
Điểm tin bất động sản trong nước	4
Thị trường bất động sản Tp.HCM.....	5
Thị trường bất động sản Hà Nội	6

ĐIỂM TIN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Doanh thu bán nhà Mỹ giảm trong tháng 3

Doanh thu bán nhà trong tháng 3 đã giảm 14,5% theo năm, thấp hơn mức dự báo trước đó của các nhà kinh tế do Bloomberg khảo sát. Đây cũng là mức thấp nhất kể từ tháng 7 năm ngoái, theo Bộ Thương mại Mỹ.

Người giàu Nga đổ xô đi mua nhà ở Anh

Những người giàu của Nga và Ukraine đang cố chuyển tiền mặt sang tài sản bất động sản ở London (Anh) vì lo lắng các lệnh trừng phạt ở phương Tây sẽ ảnh hưởng đến tài sản của họ. Trong năm 2013, người Nga đã chi khoảng 180 triệu bảng Anh vào thị trường nhà ở tại London năm 2013.

Giá bất động sản Singapore đang trên đà giảm

Thị trường bất động sản tại Singapore đang rơi vào thời kỳ lạnh giá nhất trong vòng 6 năm trở lại đây do những chính sách thắt chặt thế chấp nhà đất. Có ý kiến cho rằng, giá nhà đất tại Đảo quốc này sẽ quay lại thời điểm năm 2008 khi giá bán căn hộ tại các khu đô thị đang có dấu hiệu hạ nhiệt.

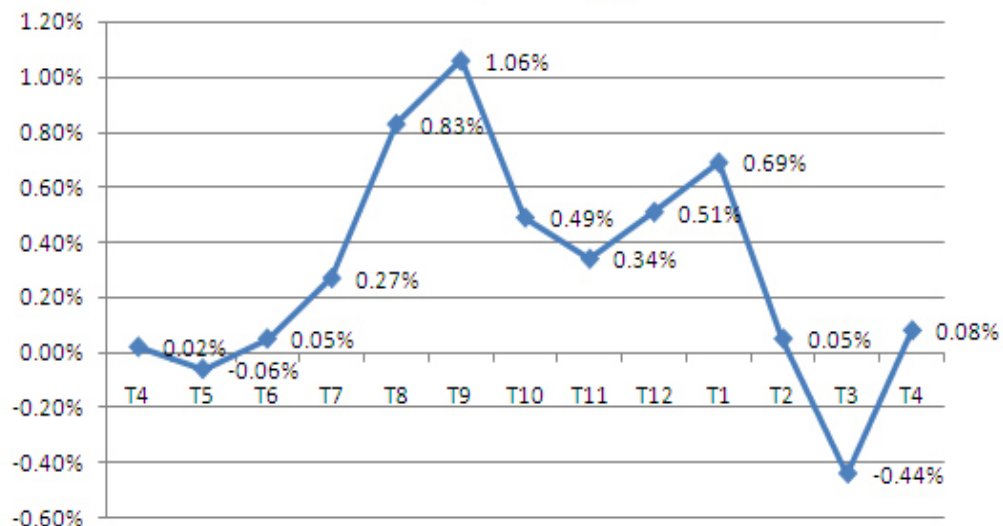
IMF: Giá nhà Hồng Kông sẽ điều chỉnh giảm

Theo IMF, giá nhà đất Hồng Kông – một trong những thị trường nhà đất đắt đỏ nhất thế giới sẽ giảm xuống sau một thời gian dài bùng nổ. Hiện giá nhà đất tại Hồng Kông đã tăng gấp hai lần kể từ năm 2008 do nước này đón nhận những nguồn vốn lớn từ Trung Quốc lục địa biện pháp nới lỏng định lượng (QE) của Mỹ.

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 4 tăng 0,08%: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước tháng 4 tăng 0,08% so với tháng trước, tăng 4,45% so với cùng kỳ năm 2013, theo Tổng cục Thống kê.

Diễn biến CPI trong 12 tháng qua



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Giải ngân FDI tháng 4 ước đạt 4 tỷ USD

Vốn đăng ký đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) từ đầu năm đến thời điểm 20/4 đạt 3,22 tỷ USD, giảm 5,3% về số vốn so với cùng kỳ năm 2013. Đồng thời, có 140 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước được cấp vốn bổ sung 1,6 tỷ USD. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện trong 4 tháng đầu năm ước tính đạt 4 tỷ USD, tăng 6,7% so với cùng kỳ năm 2013.

Trong 4 tháng đầu năm, ngành công nghiệp chế biến chế tạo tiếp tục đứng đầu trong thu hút các nhà đầu tư nước ngoài với số vốn đăng ký đạt 3,6 tỷ USD, chiếm 74,3% tổng vốn đăng ký; ngành kinh doanh bất động sản đạt 392,3 triệu USD, chiếm 8,1%.

Xuất khẩu ước đạt 12,2 tỷ USD

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 4 ước tính đạt 12,2 tỷ USD, giảm 0,6% so với tháng trước và tăng 23,2% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung bốn tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 45,7 tỷ USD, tăng 16,9% so với cùng kỳ năm 2013.

Nhập khẩu ước đạt 12,6 tỷ USD

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 4 ước tính đạt 12,6 tỷ USD, tăng 1% so với tháng trước và tăng 16,1% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung bốn tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước tính đạt 45,1 tỷ USD, tăng 13,7% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế đều tăng

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 4 ước tính đạt 238,9 nghìn tỷ đồng, tăng 2,4% so với tháng trước và tăng 11,2% so với cùng kỳ năm 2013. Tính chung 4 tháng đầu năm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 939,6 nghìn tỷ đồng, tăng 10,5% so với cùng kỳ năm trước (loại trừ yếu tố giá tăng 5,5%, cao hơn mức tăng 4,7% của cùng kỳ năm 2013).

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng bốn tháng của khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 35,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 3,7%, tăng cao nhất với mức 26,9% do thế mạnh về cạnh tranh mặt bằng, tiện ích bán lẻ và cung cấp dịch vụ; khu vực kinh tế Nhà nước đạt 92,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 9,9% tổng mức và tăng 9,1%; kinh tế ngoài Nhà nước đạt 811,7 nghìn tỷ đồng, chiếm 86,4%, tăng 10%.

ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Xôn xao câu chuyện đường Trường Chinh bị bẻ cong để né nhà quan chức



Một sự kiện được nhiều báo phản ánh trong tháng qua đó là việc tuyến đường Trường Chinh (đoạn từ phố Lê Trọng Tấn, Tôn Thất Tùng đến cống Chéo qua sông Lừ, dài khoảng 800m) đã bị nắn cong để né nhà một số cán bộ quân đội cao cấp. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn Thịnh, Phó Chánh Văn phòng UBND TP Hà Nội, khẳng định “Không có chuyện tuyến đường bị bẻ cong để né nhà quan chức”. Đại diện Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội cho rằng, cơ quan này đã làm đúng thẩm quyền và các quy định của pháp luật khi mở rộng tuyến đường.

Giải ngân gói 30 nghìn tỷ đồng xấp xỉ đạt 1.700 tỷ đồng

Tính đến hết ngày 15/4, các ngân hàng đã cam kết cho khách hàng vay 3.365,9 tỷ đồng từ gói tín dụng 30 nghìn tỷ, trong đó có 1.699,4 tỷ đồng được giải ngân. Như vậy, tính từ tháng 6/2013 đến ngày 15/4, gói 30 nghìn tỷ đồng đã giải ngân được 5,6%, tăng gấp 3 lần thời điểm cuối năm 2013.

Đề xuất dừng cấp phép dự án mới

Đó là đề xuất của Bộ Xây dựng đến Thủ tướng Chính phủ, yêu cầu các địa phương không cấp phép đầu tư mới đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, các dự án khu đô thị mới trong năm 2014.

Kiến nghị nói điều kiện vay gói 30.000 tỷ

Bộ Xây dựng xin kiến nghị với Chính phủ, Thủ tướng cho phép điều chỉnh sửa đổi một số quy định có liên quan đến gói tín dụng hỗ trợ nhà ở 30 nghìn tỷ đồng tại Nghị quyết số 02/2013 để đẩy nhanh tiến độ giải ngân. Thứ nhất là cho phép kéo dài thời hạn trả nợ đối với khách hàng là hộ gia đình, cá nhân từ 10 năm lên 15 năm. Thứ hai là mở rộng đối tượng vay vốn đối với hộ gia đình, cá nhân tại đô thị mua nhà ở thương mại riêng lẻ có tổng giá trị hợp đồng cả nhà và đất không quá 1,05 tỷ đồng (không khống chế về diện tích và đơn giá).

Tồn kho bất động sản giảm 34%

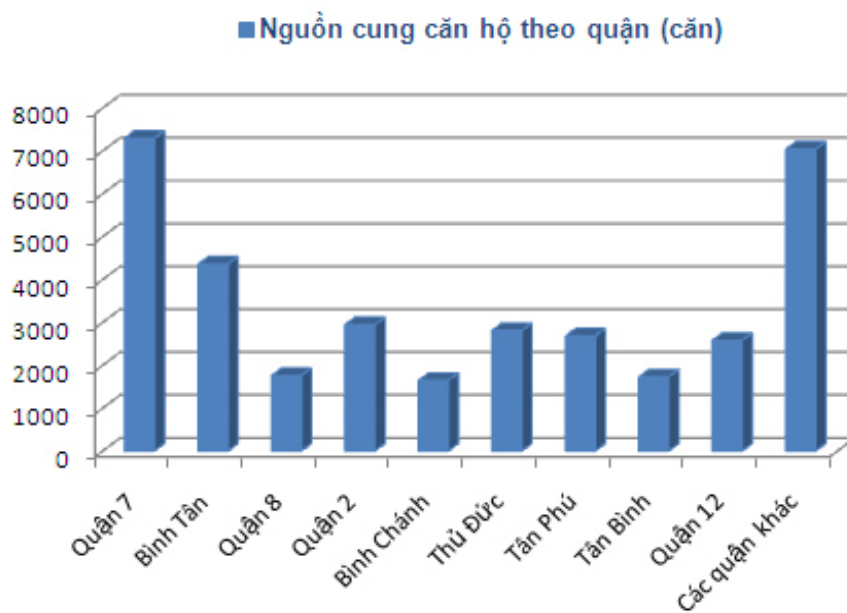
Theo thống kê của Bộ Xây dựng, đến giữa tháng 4/2014, tồn kho bất động sản đã giảm 34%. Tuy nhiên, đây chỉ là chỉ số liệu tồn kho những sản phẩm chưa có giao dịch chứ chưa tính hết lượng hàng tồn kho còn đang dở dang.

Hiện tại, cả nước có 3.258 dự án. Trong đó có tới 2.800 dự án bất động sản dở dang do thiếu vốn chiếm quy mô 68.000ha. Đáng chú ý, có hàng trăm dự án cần phải điều chỉnh cơ cấu cho phù hợp, điều chỉnh quy hoạch. Trong đó, Hà Nội có 285 dự án, TP.HCM có 33 dự án.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Tp.HCM

Căn hộ:

Tổng số căn hộ chào bán trong tháng 4 khoảng 1.326 căn đến từ 6 dự án, tăng 60% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, có khoảng 548 căn hộ có giá bán dưới 1 tỷ đồng. Nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 4 đang ở mức khoảng 34.796 căn.



Nguồn: Data CafeLand

Các dự án chào bán trong tháng chủ yếu nằm tại các quận ngoại thành. Có đến 33% nguồn cung căn hộ đến từ quận 12 với hai dự án thuộc phân khúc bình dân, trong đó, Hưng Ngân Garden là dự án mới vừa chính thức chào bán ra thị trường.

Trong tháng, dự án Green Valley giai đoạn 2 cũng chính thức được đưa ra chào bán, cung cấp thêm 106 căn hộ vào phân khúc cao cấp. Ngoài ra, một số dự án khác cũng đang chào bán các căn hộ còn lại như City Garden, Sunrise city,...

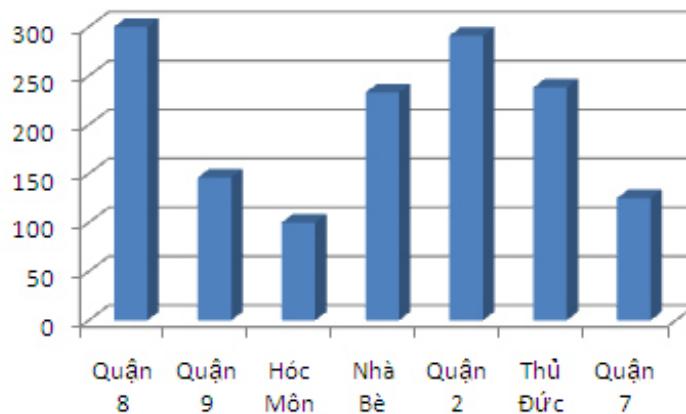
Nhiều chủ đầu tư đã công bố lượng giao dịch căn hộ ở mức khả quan từ 80% đến 90% số lượng căn hộ chào bán. Chính sách hỗ trợ vay vốn từ nguồn tín dụng của gói 30 nghìn tỷ đồng đã và đang tác động tích cực đến các dự án phù hợp với tiêu chí cho vay.

Thị trường có tín hiệu hồi phục nhẹ tại các dự án sắp hoàn thiện. Dự báo nguồn cầu sẽ tăng trong thời gian tới khi nhiều người có nhu cầu mua nhà đã quan sát một thời gian và bắt đầu quyết định xuống tiền. Tuy nhiên, nhu cầu sẽ tập trung vào các dự án có tiến độ xây dựng tốt, giá bán và chính sách bán hàng hợp lý.

Đất nền:

Nguồn cung đất nền tại Tp.HCM hiện nay chủ yếu đến từ các dự án ở ngoại thành như Osaka Garden, EcoTown, Arista villas, The Everrich 3, ...

■ **Nguồn cung đất nền**



Nguồn: Data CafeLand

Quy định cho phép dự án bất động sản tại một số khu vực được phép phân lô bán nền đã làm cho giao dịch phân khúc đất nền khá sôi động. Với nguồn cung đất nền đang khan hiếm như hiện nay, một số chủ đầu tư cũng đang xin chuyển sang bán đất nền như khu dân cư ven sông Sài Gòn (phường Hiệp Phước, quận Thủ Đức), dự án rộng 2,6 ha tại quận 7 của công ty Vạn Phát Hưng.

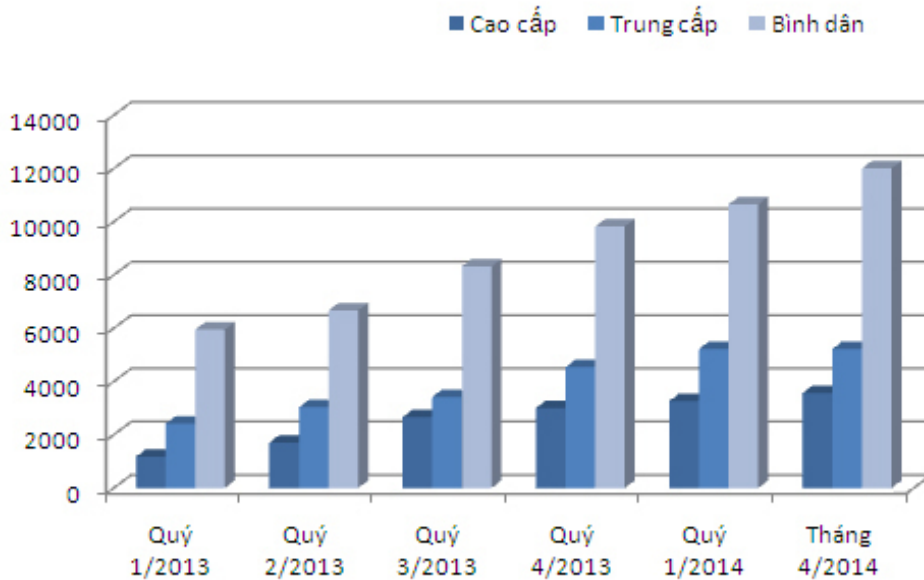
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Tổng nguồn cung căn hộ trên thị trường Hà Nội tính đến hết tháng 4 khoảng 20.793 căn. Riêng trong tháng 4/2014, thị trường căn hộ đón nhận thêm 1.650 căn hộ, tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm 2013. Trong đó tỷ lệ các căn hộ có giá dưới 15 triệu đồng chiếm 36%.

Hà Đông là quận có nguồn cung căn hộ lớn nhất trong tháng qua với 950 căn hộ, chiếm 57% tổng nguồn cung. Có 3 trong số 6 dự án chào bán trong tháng sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2014.

Dù sắp bàn giao nhưng giá bán tại các dự án nhiều căn hộ loại diện tích lớn vẫn được điều chỉnh giảm để thu hút khách hàng, có dự án đã điều chỉnh giá đến 17% so với thời điểm mới công bố.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Việc cạnh tranh để đẩy hàng từ phía chủ đầu tư sẽ là yếu tố thuận lợi cho người mua nhà. Tuy nhiên, với nhiều dự án có nguy cơ chậm tiến độ, chủ đầu tư sẽ phải đối đầu với nhiều thách thức từ phía khách hàng cũng như gặp áp lực lớn trong việc bán hết lượng hàng còn lại vì các nhà đầu tư thứ cấp đang bán cắt lỗ với mức giá thấp hơn từ 2 – 3 triệu đồng/m² so với giá mà chủ đầu tư công bố.

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.