BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÁNG 5 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

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 1,4%

CPI cả nước tăng 0,2%

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 1,4%

Xuất khẩu giảm 8,2%

Nhập khẩu tăng 1,1%

Điểm tin bất động sản trong nước 4

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....5

Thị trường căn hộ Hà Nội 6

Bản quyền thuộc CafeLand 2013. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

ĐIỂM TIN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Bất động sản Thái Lan điêu đứng vì bất ổn chính trị

Tại Thái Lan, số lượng dự án chung cư được chủ đầu tư chào bán đã ít hơn bởi nhu cầu của người mua giảm sút sau những đợt biểu tình. Có khoảng 10.120 căn hộ cao cấp được chào bán trong quý đầu, tuy nhiên chỉ 40% trong số này giao dịch thành công khi cả người mua nước ngoài và nội địa đã tạm thời ngưng các giao dịch mua bán bất động sản.

Nhà đất Hàn Quốc trầm lắng

Sau giai đoạn bùng nổ đỉnh điểm vào năm 2008, thị trường bất động sản Hàn Quốc đang trải qua thời kỳ tăng trưởng chậm chạp chưa từng thấy. Nguyên nhân chính khiến người tiêu dùng mất niềm tin vào thị trường là do giá nhà liên tục giảm. Cụ thể, từ tháng 2 đến tháng 8/2012, giá nhà ở thủ đô Seoul và khu vực đô thị lân cận giảm 4,3%, theo số liệu của Ngân hàng Kookmin. Trong đó, giá giao dịch một căn hộ trung bình ở Seoul giảm 9,8%, chạm ngưỡng 488 triệu won.

Bất động sản Mỹ tăng trưởng chậm

Thống kê 125/170 khu đô thị tại Mỹ thì giá nhà trung bình tại 37 khu đô thị tăng 22% và 45 khu đô thị giảm, còn lại là đi ngang. Giảm nhiều nhất là khu vực miền Trung Tây giảm 11,5%, Đông Bắc giảm 10,2%, miền Nam đã giảm 3,6% so với quý đầu tiên của năm 2013.

Giá nhà đất Australia trên đà tăng

Trong quý 1 vừa qua, cho vay mua nhà lẫn giá nhà đất tại Australia đều tăng trưởng ổn định khối lượng cho vay với cả người mua nhà ở lẫn nhà đầu tư đều tăng trong suốt tháng 3. Người mua nhà vay tăng 3,6% và nhà đầu tư tăng 4,9%. Số liệu trên cũng cho thấy, trong quý 1, giá bất động sản nhà ở tại các đô thị trung tâm của Australia đã tăng 1,7%, cao hơn 10,9% so với cùng kì năm ngoái.

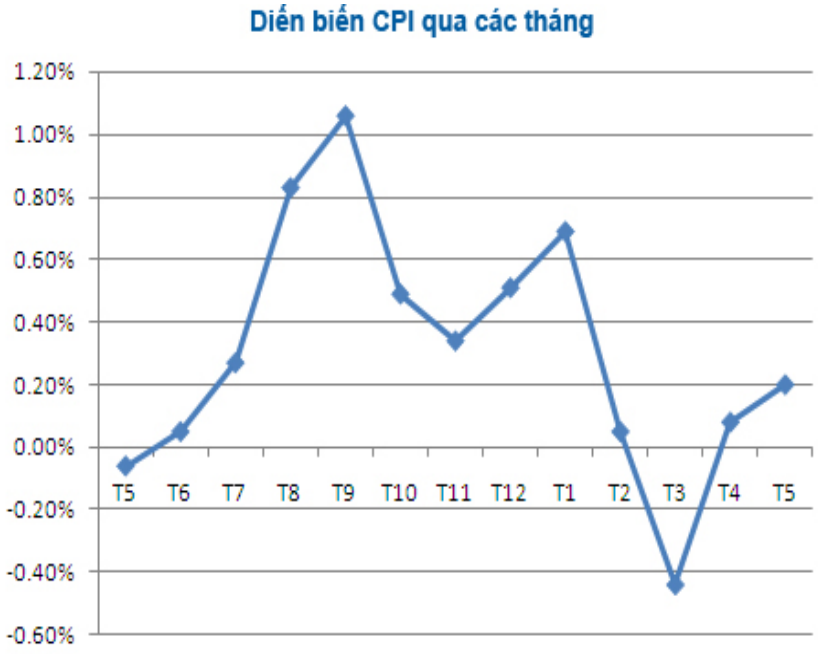
ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 1,4%

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 5 ước tính đạt 240,3 nghìn tỷ đồng, tăng 1,4% so với tháng trước và tăng 13,5% so với cùng kỳ năm 2013. Tính chung 5 tháng đầu năm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 1.179 nghìn tỷ đồng, tăng 11% so với cùng kỳ năm trước (nếu loại trừ yếu tố giá tăng 6%).

Bản quyền thuộc CafeLand 2013. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

CPI cả nước tăng 0,2%



Nguồn: TCTK

CPI tháng 5 đã tăng 0,2% so với tháng trước.

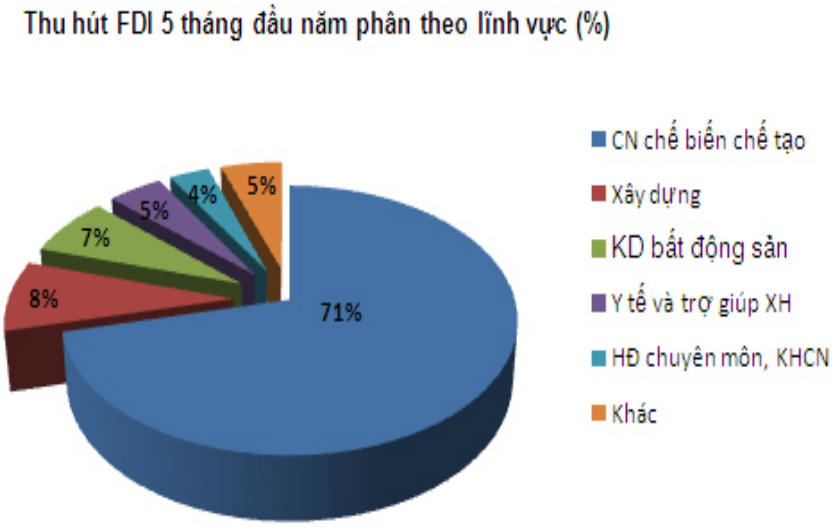
Đây là tháng tăng thứ 2 liên tiếp của chỉ số giá tiêu dùng sau khi giảm sâu vào tháng 3/2014. Với kết quả này CPI cả nước tháng 5 chỉ tăng 1,08% so với tháng 12/2013, tăng 4,72% so với tháng 5/2013.

Như vậy, so với tháng 12/2013 CPI cả nước 5 tháng qua mới tăng 1,08%. Đây là mức tăng thấp so với mục tiêu giữ lạm phát ở khoảng 7% trong năm 2014.

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 1,4%

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 5 ước tính đạt 240,3 nghìn tỷ đồng, tăng 1,4% so với tháng trước và tăng 13,5% so với cùng kỳ năm 2013. Tính chung 5 tháng đầu năm, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 1.179 nghìn tỷ đồng, tăng 11% so với cùng kỳ năm trước (nếu loại trừ yếu tố giá tăng 6%). so với cùng kỳ năm 2013, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 19 tỷ USD, tăng 11,9%;

Giải ngân 4,6 tỷ USD vốn FDI trong 5 tháng



Nguồn: TCTK

Số liệu từ Bộ Kế hoạch đầu tư, trong 5 tháng các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư mới và tăng thêm đạt hơn 654 triệu USD, nâng tổng mức vốn cấp mới và tăng thêm trong 5 tháng đầu năm lên 5,51 tỷ USD, bằng 65,7% so với cùng kỳ năm 2013.

Trong đó, cả nước có 500 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 3,67 tỷ USD, bằng 83% so với cùng kỳ năm 2013; có 167 lượt dự án đăng ký tăng vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 1,84 tỷ USD, bằng 46,4% so với cùng kỳ năm trước.

Bản quyền thuộc CafeLand 2013. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Xuất khẩu giảm 8,2%

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 5 ước tính đạt 12 tỷ USD, giảm 8,2% so với tháng trước, tăng 3,5% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 5 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 58,5 tỷ USD, tăng 15,4% so với cùng kỳ năm 2013, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 19 tỷ USD, tăng 11,9%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 39,5 tỷ USD, tăng 17,1%.

Nhập khẩu tăng 1,1%

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 5 ước tính đạt 12,4 tỷ USD, tăng 1,1% so với tháng trước, tăng 0,9% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 5 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước tính đạt 56,8 tỷ USD, tăng 9,6% so với cùng kỳ năm trước, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 24,3 tỷ USD, tăng 7,2%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 32,5 tỷ USD, tăng 11,4%.

ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Cho phép thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Liên bộ gồm Ngân hàng Nhà nước, Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên Môi trường và Bộ Xây dựng vừa ban hành Thông tư liên tịch 01 hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, thay thế Thông tư liên tịch số 05/2007 ngày 21/5/2007. Theo đó, nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp để vay vốn bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 16/6/2014.

Thay đổi cách tính mức đóng góp quản lý nhà chung cư

Thông tư số 05/2014/TT-BXD, từ ngày 25/6 phí dịch vụ tại các khu nhà chung cư sẽ được tính toán theo cách tính mới phù hợp với diện tích căn hộ mà Bộ Xây dựng đã ban hành tại Thông tư 03. Có nghĩa là, cả chủ sở hữu và người sử dụng đều có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư. Mức đóng góp kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được tính theo tháng và phân bổ theo diện tích thông thủy của căn hộ hoặc phần nhà khác không phải là căn hộ nhà chung cư (kể cả diện tích nhà để xe) thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu nhà chung cư; thay vì được phân bổ theo diện tích phần sở hữu riêng của từng chủ sở hữu và thu từ người sử dụng nhà chung cư mỗi tháng một lần như trước đây.

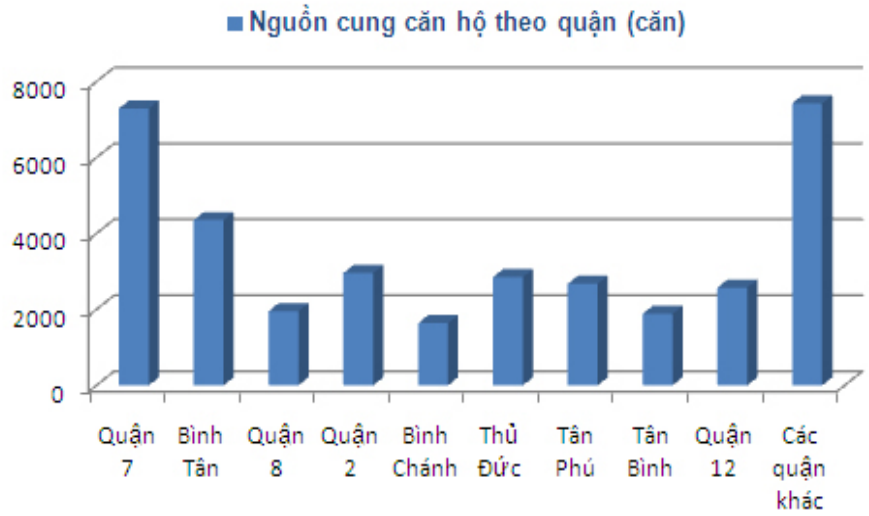
Cấp "sổ đỏ" cho đất mua bán bằng giấy tờ viết tay

UBND Tp.HCM sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sổ đỏ) cho những trường hợp mua bán suất tái định cư bằng giấy tờ viết tay trước ngày 01-7-2004. Những trường hợp mua bán nhà đất bình thường bằng giấy tờ viết tay (giữa cá nhân với cá nhân) sau ngày 01-7-2004 cũng sẽ được cấp giấy chứng nhận nếu ở ổn định, không có tranh chấp nhưng phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Bản quyền thuộc CafeLand 2013. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trong tháng 5, chỉ có khoảng 770 căn hộ được chào bán, giảm 41% so với tháng trước. Tổng nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM tính đến hết tháng 5/2014 khoảng là 35.567 căn.



Nguồn: Data CafeLand

Chỉ có một dự án mới tham gia thị trường trong tháng cung cấp khoảng 200 căn hộ. Còn lại các căn hộ được mở bán trong tháng chủ yếu đến từ các dự án mở bán đợt tiếp theo như: Ngọc Khánh Tower (giá bán từ 1,5 tỷ đồng/căn), The Useful Apartment (giá bán từ 800 triệu đồng đến 1,6 tỷ đồng/căn), Samland Giai Việt (giá bán từ 20,5 triệu đồng/m2), Thảo Điền Pearl, The Eastern,... Điểm chung của các dự án này là đều đã hoàn thành, khách hàng mua nhà có thể nhận nhà để ở ngay.

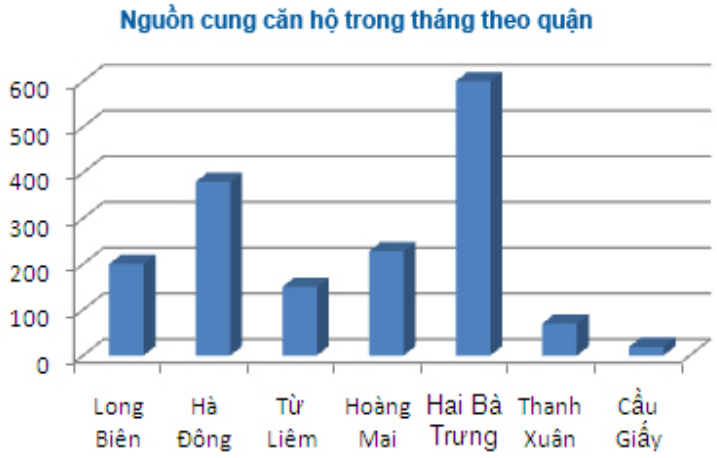
Thanh khoản của thị trường đã có dấu hiệu cải thiện khi nhiều chủ đầu tư công bố giao dịch tăng đáng kể. Sau khoảng 1 tháng mở bán, công ty Hoàng Anh Sài Gòn cho biết đã bán xong block A1 của dự án Hưng Ngân Garden, chủ đầu tư The Useful Apartment công bố đã có 50 khách hàng đặt mua căn hộ ngay trong lễ mở bán đợt 2, Hưng Thịnh bán thành công 100 căn hộ dành cho đối tượng khách hàng là giới trẻ 8x - 8x Thái An trong 1 tuần giới thiệu ra thị trường,…

Bên cạnh những giải pháp hỗ trợ của Chính phủ thì hiện nay rất nhiều doanh nghiệp bất động sản tại Tp.HCM đã bắt đầu quan tâm, định hướng đầu tư cho thị trường nhà giá trung bình, diện tích phù hợp với đại bộ phận người dân. Có đến hơn 90% số căn hộ mở bán trong tháng có giá từ 1,6 tỷ đồng trở xuống, khách hàng chỉ cần thanh toán từ 30% đến 40% là có thể nhận nhà.

Bản quyền thuộc CafeLand 2013. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Hơn 1.600 căn hộ từ 10 dự án được đưa ra thị trường trong tháng 5, tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm 2013. Chỉ có 1/10 dự án chào bán lần đầu tiên với khoảng 120 căn hộ. Điều này cho thấy các chủ đầu tư vẫn đang tập trung để đẩy hàng tồn kho hơn là phát triển và tung ra sản phẩm mới. Tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 5/2014 khoảng 22.440 căn.

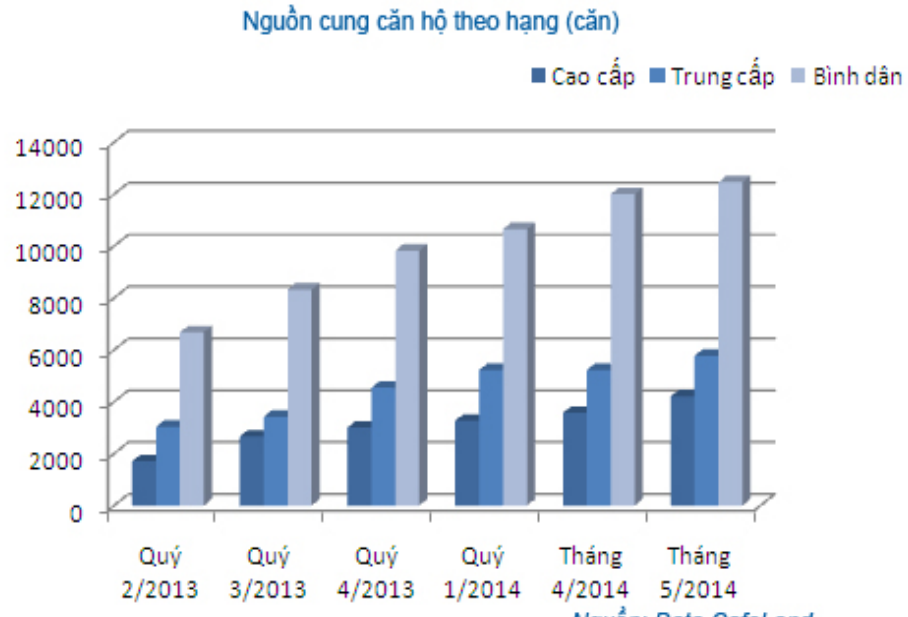


Nguồn: Data CafeLand

Về lượng tiêu thụ căn hộ, gần ½ số căn hộ chào bán trong tháng đã được thông báo bán thành công. Trong đó có đến 600 căn hộ đến từ dự án Times City do Vingroup làm chủ đầu tư.

Thời gian gần đây đã xuất hiện một số dự án điều chỉnh tăng giá bán như Hòa Bình Green City, Golden West,... Tuy nhiên, việc tăng giá một phần là do thay đổi trong cách tính diện tích căn hộ khiến giá bán trên m2 tăng lên.Vì vậy, rất khó để khẳng định giá bán sẽ tăng trong thời gian tới khi mà số lượng căn hộ tồn kho đang còn nhiều.

Có khá nhiều dự án chào bán đã hoàn thành hoặc sắp hoàn thành trong năm 2014. Điều này sẽ gây áp lực cạnh tranh đối với các dự án mới tung ra thị trường khi mà người mua rất quan tâm đến việc lựa chọn những dự án đã, đang hoặc sắp hoàn thiện để tránh những rắc rối về chậm bàn giao cũng như chất lượng căn hộ.



Nguồn: Data CafeLand

Bản quyền thuộc CafeLand 2013. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Thị trường căn hộ Hà Nội hiện nay đang rộ lên xu hướng đổi tên dự án để dễ bán hàng, một số dự án như: CT3 The Pride của Hải Phát đổi tên thành HP Landmark Tower, Xuân Mai Tower Hà Đông được đổi tên thành Park State, CT1 Vân Canh đổi tên thành CT Number One,… đây là cách để xóa đi những thông tin không tốt về dự án nhằm mục đích dễ bán hàng. Tuy nhiên nó có thể phản tác dụng khi khách hàng phát hiện ra chủ dự án đã cố tình đổi tên nhằm đánh lừa họ.

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 cáo 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.