

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ II 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
Những sự kiện nổi bật	4
<i>Chính thức thi hành Luật Đất đai từ 1/7</i>	
<i>Giao dịch bất động sản tăng mạnh trong 6 tháng đầu năm</i>	
<i>Bộ Xây dựng chốt phí chung cư theo diện tích thông thủy</i>	
<i>Cho phép thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai</i>	
Thị trường căn hộ Tp.HCM.....	5
Thị trường văn phòng Tp.HCM	6
Thị trường đất nền Tp.HCM.....	7
Thị trường căn hộ Hà Nội	7

ĐIỂM TIN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ GIỚI

Giá nhà Úc vượt xa thu nhập của người dân

Sở hữu một ngôi nhà tại Úc đang trở nên khó khăn đối với những người dân bản địa khi mà giá nhà tại nước này đang vượt xa thu nhập trung bình của những người dân. Hiện giá nhà trung bình tại thủ đô Sydney duy trì ở mức 678.500 USD, Melbourne và Brisbane nằm trong khoảng 555.000 USD. Mức giá này cao hơn gấp 4 lần thu nhập trung bình.

Mỹ: giá nhà tăng tại nhiều thành phố

Từ đầu năm đến nay, 87% các thành phố trên khắp nước Mỹ có giá nhà tăng, đặc biệt là New York. Doanh số bán nhà mới cũng đã tăng 18,5% trong tháng 5, mức tăng này được đánh giá là gây choáng váng nhất trong hơn 22 năm qua tại nước này.

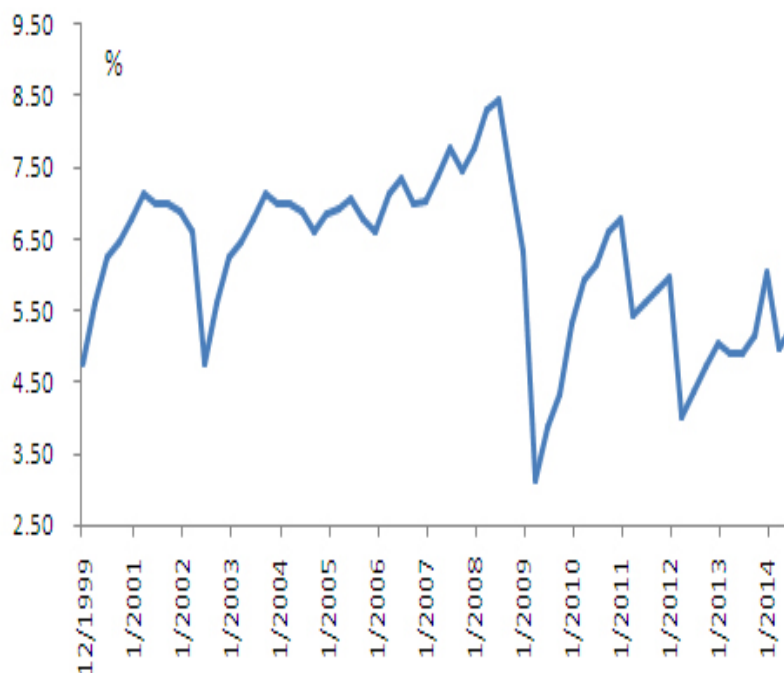
IMF cảnh báo giá nhà tăng cao

Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) vừa đưa ra lời cảnh báo về vấn đề giá nhà trên toàn thế giới đang có xu hướng tăng cao hơn mức trung bình trong lịch sử. Theo tổ chức này, giá nhà tại một số quốc gia như Úc, Canada, Thụy Điển..., hiện đang vượt quá xa so với thu nhập và giá thuê, song mức độ chênh lệch vẫn phụ thuộc vào từng vùng.

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

GDP Việt Nam qua các quý

Nguồn: TCKT



GDP 6 tháng đầu năm tăng 5,18%

Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) trong 6 tháng đầu năm ước tăng 5,18% so với cùng kỳ năm 2013, trong đó quý I tăng 5,09%, quý II tăng 5,25%.

Trong mức tăng 5,18% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,96%, đóng góp 0,55 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,33%, đóng góp 2,06 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,01%, đóng góp 2,57 điểm phần trăm.

Xuất - nhập khẩu đều tăng

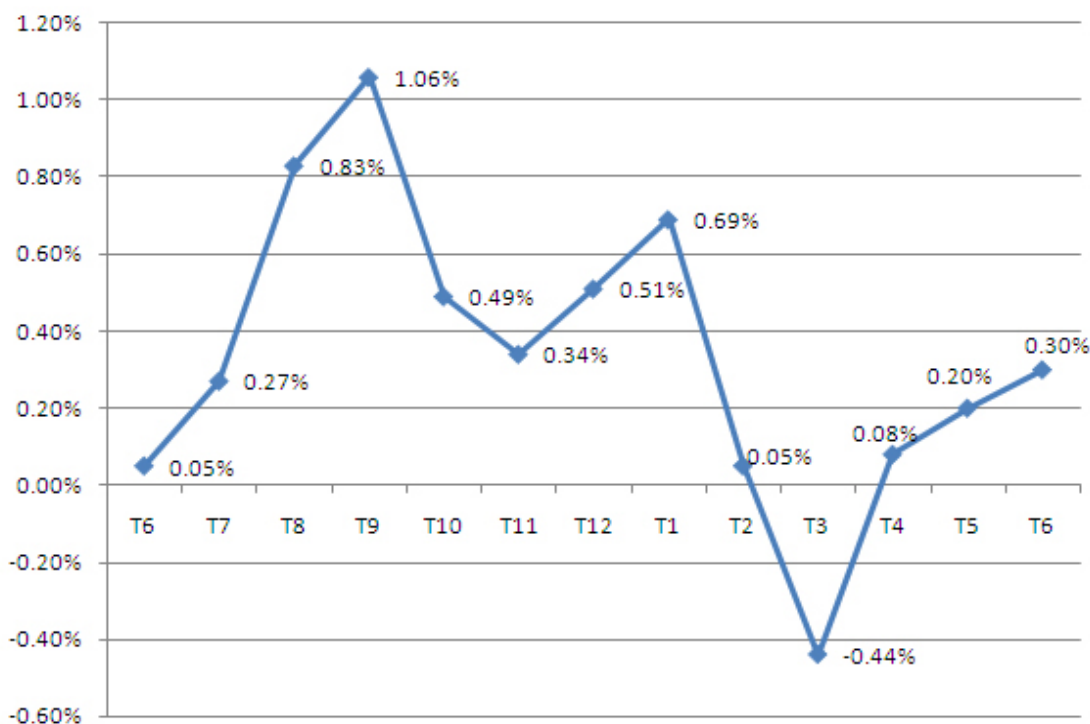
Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu trong 6 tháng đầu năm ước đạt 70,9 tỷ USD, tăng 14,9% so với cùng kỳ năm trước, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 23,1 tỷ USD, tăng 11,5%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 47,8 tỷ USD, chiếm 67,5% tổng kim ngạch và tăng 16,6%.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu trong 6 tháng đầu năm ước đạt 69,6 tỷ USD, tăng 11% so với cùng kỳ năm 2013, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 30,3 tỷ USD, tăng 10,3%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 39,3 tỷ USD, tăng 11,6%. Như vậy, tính chung 6 tháng đầu năm Việt Nam xuất siêu 1,3 tỷ USD.

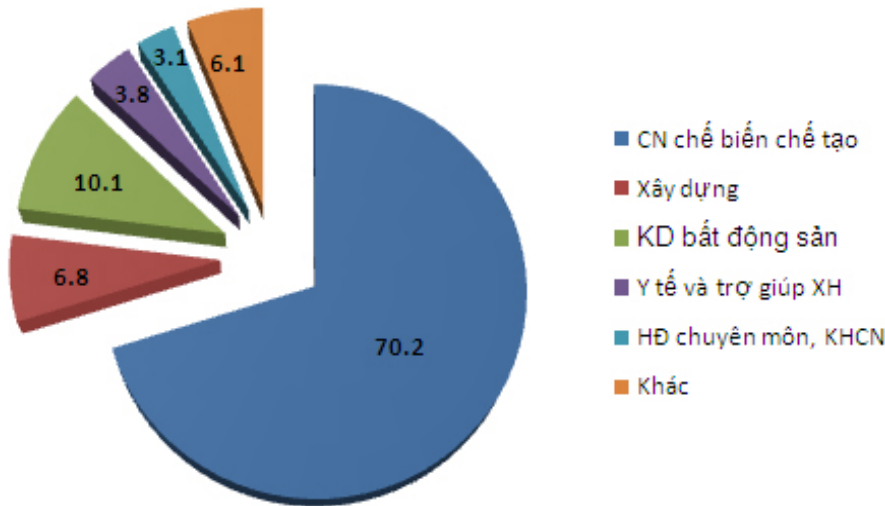
CPI tháng 6 tăng

Theo số liệu từ Tổng Cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6 của cả nước tăng 0,3% so với tháng 5, như vậy so với thời điểm tháng 12/2013, CPI mới chỉ tăng 1,38%, vẫn còn cách xa so với mức 5% theo chỉ tiêu Quốc hội.

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: TCKT



Gần 700 triệu USD vốn FDI đổ vào bất động sản trong 6 tháng

Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch Đầu tư), giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trong 6 tháng đầu năm 2014 ước đạt 5,75 tỷ USD, tăng 0,9 % so với cùng kỳ năm 2013.

Phân theo lĩnh vực đầu tư, công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài với 326 dự án đầu tư đăng mới, tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 4,8 tỷ USD.

Lĩnh vực xây dựng đứng thứ 2 với 58 dự án đầu tư đăng ký mới, tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 465,4 triệu USD, chiếm 6,8%.

Đứng thứ 3 là lĩnh vực kinh doanh bất động sản với 16 dự án đăng ký mới, tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm đạt 692,3 triệu USD, chiếm 10,1%.

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Chính thức thi hành Luật Đất đai từ 1/7

Chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2014, Luật Đất đai năm 2013 có nhiều điểm đổi mới so với Luật Đất đai năm 2003. Đi kèm với Luật Đất đai sửa đổi này có 5 nghị định hướng dẫn thi hành bao gồm các nghị định số 43, 44, 45, 46 và 47 được ban hành trong 6 tháng đầu năm 2014.

Trong Luật Đất đai 2013, các nguyên tắc định giá đất được cụ thể theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá, thời hạn sử dụng đất. Trong đó, Nghị định 44 sẽ hướng dẫn chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh khung giá đất, bảng giá đất, định giá đất cụ thể và hoạt động tư vấn xác định giá đất. Thêm một điều khoản khác để đảm bảo quyền lợi cho người bị thu hồi đất được quy định trong Nghị định 47 là khi nhà nước thu hồi đất mà người sử dụng không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất thì vẫn được bồi thường về đất.

Giao dịch bất động sản tăng mạnh trong 6 tháng đầu năm

Thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy, trong 6 tháng đầu năm tại Hà Nội ước tính có khoảng 4.000 giao dịch thành công, gấp hơn 2 lần so với 6 tháng đầu năm 2013. Tại Tp.HCM tình hình giao dịch cũng khả quan hơn, các giao dịch thành công chủ yếu ở loại căn hộ dưới 15 triệu/m².

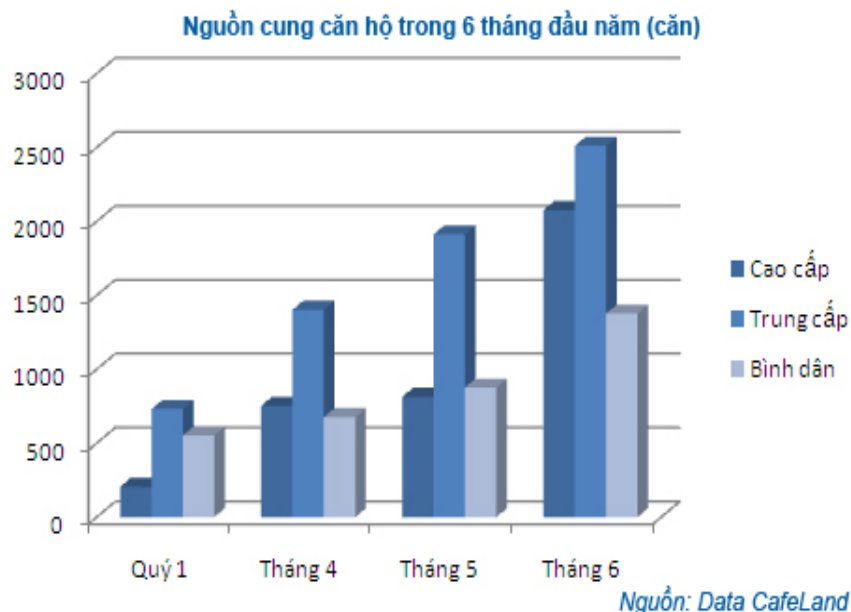
Bộ Xây dựng chốt phí chung cư theo diện tích thông thủy

Vào tháng 5/2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 05 hướng dẫn, quy định mức phí chung cư có nhiều chủ sở hữu phân bổ theo diện tích thông thủy. Đây là quy định hướng dẫn cách tính phí chung cư sau khi ban hành cách tính diện tích theo cách tính thông thủy đã có hiệu lực từ 8/4.

Cho phép thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

Liên bộ gồm Ngân hàng Nhà nước, Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư liên tịch số 01. Theo đó kể từ ngày 16/6, tổ chức, cá nhân được sử dụng nhà ở hình thành trong tương lai để thế chấp vay vốn mua nhà tại các ngân hàng. Loại hình nhà ở hình thành trong tương lai được thế chấp bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể là căn hộ chung cư được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; nhà ở riêng lẻ bao gồm biệt thự và nhà ở liền kề được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

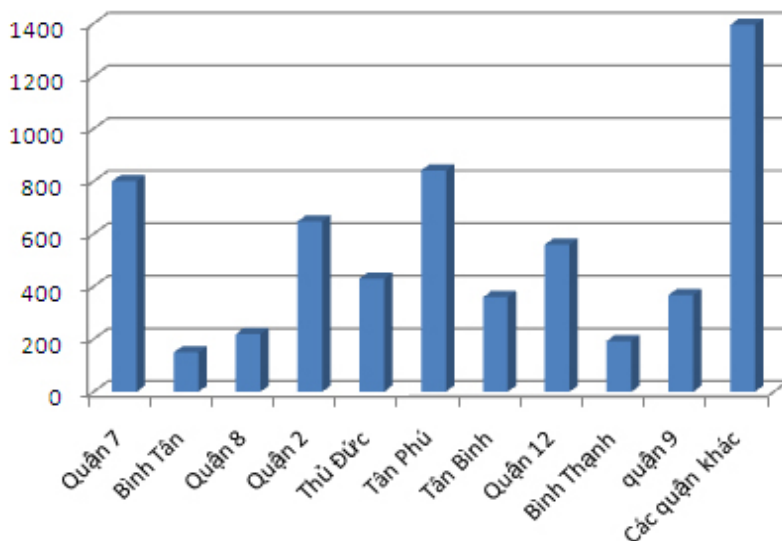


Ba dự mới tham gia thị trường trong tháng 6 với 1.281 căn, ba dự án mở bán block mới là Sunview Town, Ehome 3 - Tây Sài Gòn, Green Valley cung cấp thêm 569 căn hộ. Tổng nguồn cung căn hộ trong tháng 6 khoảng 2.360 căn. Tính từ đầu năm đến nay, Tp.HCM hiện đang có khoảng 5.967 căn hộ.

Thay vì chọn cách giảm giá sốc, các chủ đầu tư đang ngày càng chú trọng đến việc đưa ra một mức giá hợp lý ngay từ lần đầu tiên và giữ uy tín với khách hàng bằng tiến độ dự án.

Chiếm đa số trong cơ cấu căn hộ chào bán trên thị trường hiện nay vẫn là những căn hộ có giá bán từ 15 đến 25 triệu đồng/m².

Nguồn cung căn hộ theo quận



Bình Tân, Gò Vấp, Tân Phú là 3 quận có nguồn cung căn hộ bình dân gia tăng đáng kể trong quý. Trong khi đó, quận 2 và quận 7 vẫn là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ cao cấp.

Chỉ có khoảng 5% số căn hộ chào bán trong tháng đến từ các dự án đã hoàn thiện, 73% số căn hộ chào bán trong tháng sẽ hoàn thành từ cuối năm 2014 đến hết năm 2015, phần còn lại là các dự án vừa triển khai và sẽ hoàn thiện trong năm 2016.

Bên cạnh đó, những chính sách của Chính phủ như mở rộng đối tượng được vay vốn từ gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng, cho phép thế chấp nhà hình thành trong tương lai, đã kích thích chủ đầu tư giới thiệu căn hộ ra thị trường, người mua ở thực cũng tiến gần hơn với việc sở hữu một căn nhà để ở. Chủ đầu tư tập trung nhiều hơn đến việc quảng cáo cho vay mua nhà, hỗ trợ lãi suất hay quà tặng là chuyến du lịch nghỉ dưỡng, nội thất cao cấp.

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Nguồn cung văn phòng theo quý (m²)



Nguồn: Data CafeLand

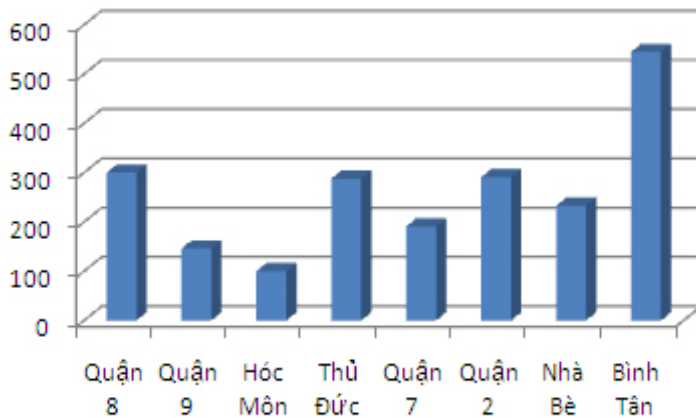
Một dự án tòa nhà văn phòng mới đi vào hoạt động cung cấp thêm 13.000m² sàn cho thuê cho thị trường văn phòng. Hiện thị trường văn phòng Tp.HCM có khoảng 1,59 triệu m².

Dự kiến, cuối năm 2014, tòa nhà Le Meridien quận 1 sẽ đi vào hoạt động, cung cấp cho thị trường thêm 10.000m² sàn văn phòng.

Đến cuối năm 2015, một số tòa nhà như: Vietcombank Tower, Viettel Tower, SSG Tower,... sẽ đi vào hoạt động, cung cấp khoảng 150.000m² sàn văn phòng.

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN TP.HCM

Nguồn cung đất nền theo quận



Nguồn: Data CafeLand

Năm dự án đất nền được giới thiệu ra thị trường trong quý 2 cung cấp 556 nền, trong đó có 3 dự án mới.

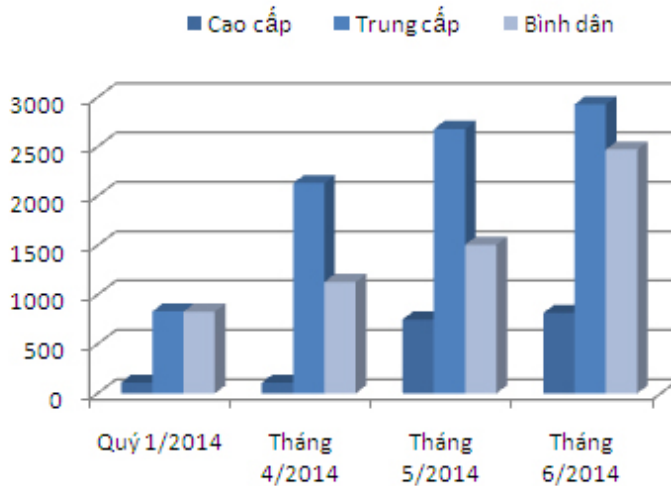
Do nguồn cung hạn chế nên các dự án thu hút được khá nhiều sự quan tâm của khách hàng.

Bên cạnh đó, với các dự án đất nền giá rẻ khoảng 800 triệu đồng một nền với pháp lý và tiện ích nội khu hoàn chỉnh hầu như rất dễ bán.

Với tâm lý nhiều người dân vẫn chuộng đất nền hơn căn hộ vì chủ động trong xây dựng và giám sát được chất lượng, nhiều chủ đầu tư đã xin chuyển sang dự án sang đất nền thay vì kế hoạch xây chung cư như ban đầu.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Nguồn cung căn hộ trong 6 tháng đầu năm (căn)



Nguồn: Data CafeLand

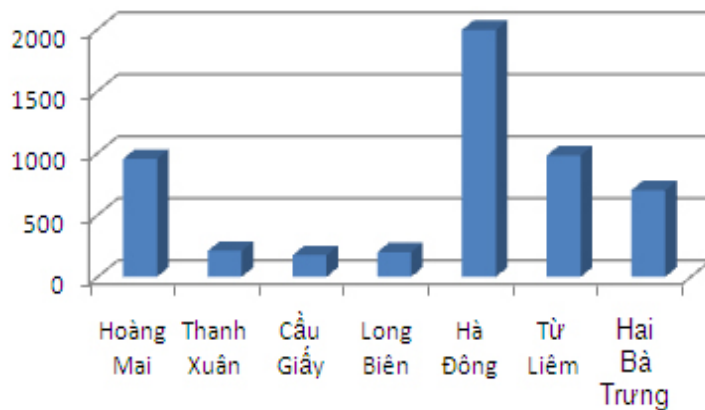
20 dự án chào bán trong quý cung cấp 4.447 căn hộ, tăng gấp 2,5 lần so với quý trước nhưng giảm đến 31% so với 6 tháng cuối năm 2013.

Nguồn cung căn hộ chào bán trong quý chủ yếu đến từ các dự án đã được chào bán trước đó như: Times City, Mulberry Lane, Berriver Long Biên, Indochina Plaza Hanoi,...

Tính đến hết quý 2, Hà Đông là nơi cung cấp nguồn cung căn hộ lớn nhất với 1.994 căn, tiếp đến là Từ Liêm với 980 căn và Hoàng Mai với 953 căn.

Dù suy thoái sâu nhưng thị trường căn hộ Hà Nội đang có đà phục hồi khá nhanh khi nguồn cung khan hiếm và nhu cầu mua nhà của người dân ở các tỉnh xung quanh đổ về. Những dự án có tiến độ xây dựng tốt và có chủ đầu tư uy tín, có nhiều ưu đãi, hỗ trợ lãi suất có kết quả bán hàng tốt vì đáp ứng được nhu cầu của người mua ở thực.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Tuy vậy, để bán được hàng nhiều dự án bất động sản ở Hà Nội cũng phải cạnh tranh khốc liệt thông qua các chính sách đặc biệt để gỡ khó khăn tài chính cho khách hàng.

Bên cạnh những căn hộ nhỏ đang bán tốt những căn hộ có diện tích khoảng 70m2 đang được khá nhiều người quan tâm vì đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của những gia đình có khả năng tài chính vững vàng.

Bên cạnh việc chủ đầu tư đưa ra những sản phẩm hoàn thiện, người mua còn dễ dàng hơn trong việc tiếp cận với các khoản vay ngân hàng để mua nhà. Điều này giúp thúc đẩy tốc độ bán hàng tại một số dự án trên thị trường.

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.