

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 8 NĂM 2014

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

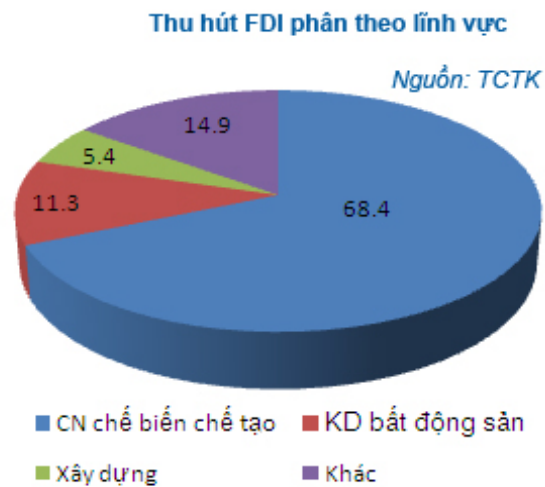
Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
Điện thoại: 08 – 39972404
Fax: 08 - 39955530
Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>Những thông tin nổi bật</i>	<i>3</i>
<i>Phong tỏa hàng loạt dự án của Tập đoàn Thiên Thanh</i>	
<i>Cấp sổ đỏ ở Hà Nội chỉ mất 1 tuần</i>	
<i>Tập đoàn Thái Lan BJC ký thỏa thuận mua lại Metro Việt Nam</i>	
<i>Gần 2.000 tỉ đồng xây quảng trường trung tâm ở Thủ Thiêm</i>	
<i>Thị trường căn hộ Tp.HCM.....</i>	<i>5</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội</i>	<i>6</i>

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

Giải ngân FDI 8 tháng ước đạt 7,9 tỷ USD



Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện trong 8 tháng đầu năm nay ước đạt 7,9 tỷ USD, tăng 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và vốn cấp bổ sung đạt 10,23 tỷ USD, giảm 19,0% so với cùng kỳ năm 2013.

Phân theo lĩnh vực, công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút các nhà đầu tư nước ngoài với số vốn đăng ký đạt 7,0 tỷ USD, chiếm 68,4% tổng vốn đăng ký. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với số vốn đăng ký đạt 1,15 tỷ USD chiếm 11,3%.

Xuất siêu gần 1,7 tỷ USD sau 8 tháng

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 8 ước tính đạt 13 tỷ USD, tăng 0,7% so với tháng trước và 10,3% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 8 tháng năm nay, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 97 tỷ USD, tăng 14,1% so với cùng kỳ năm 2013, bao gồm: Khu vực kinh tế trong nước đạt 31,8 tỷ USD, tăng 11,1% và chiếm 32,7% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 65,2 tỷ USD chiếm 67,3%.

Ở chiều ngược lại, kim ngạch nhập khẩu ước đạt 12,9 tỷ USD trong tháng 8, gần tương đương với tháng 7. Tính chung từ đầu năm, kim ngạch nhập khẩu ước đạt gần 95,29 tỷ USD, tăng 12% so với cùng kỳ. Như vậy, xuất siêu 8 tháng đạt khoảng 1,7 tỷ USD, bằng 1,8% kim ngạch xuất khẩu.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 12,2% so với cùng kỳ năm 2013

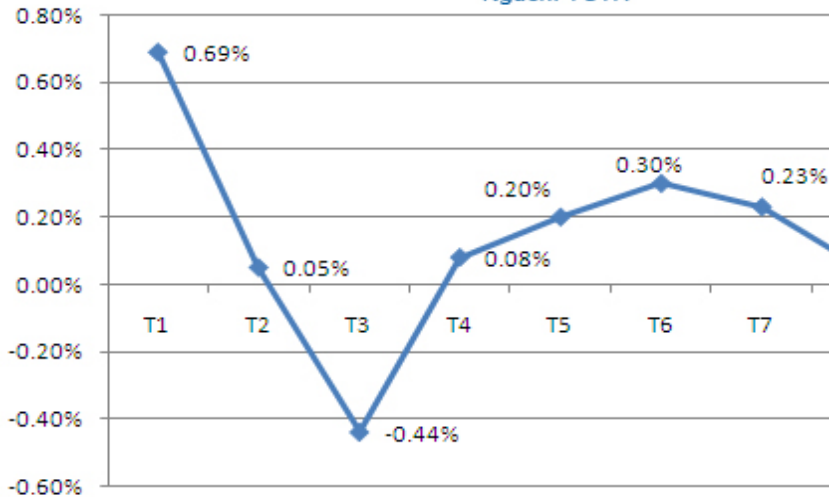
Theo thống kê của Tổng cục Du lịch, lượng khách đến bằng phương tiện đường không trong tháng 8/2014 vẫn chiếm ưu thế, đạt 519.535 lượt, chiếm 83,99%, giảm 1,2% so với tháng 8/2013. Số còn lại đến bằng phương tiện đường bộ và đường biển, đạt gần 99.000 lượt, nhưng giảm so với tháng 8/2013.

Tuy nhiên, tổng số khách quốc tế đến Việt Nam 8 tháng đầu năm 2014 đạt 5,4 triệu lượt, tăng 12,2% so với cùng kỳ năm 2013. Khách đến nhiều nhất chủ yếu từ thị trường Trung Quốc, Nga, Nhật, Mỹ và Pháp.

CPI tháng 8 tăng 0,22%

Diễn biến CPI trong 8 tháng qua

Nguồn: TCTK



Tổng cục Thống kê vừa công bố chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 8/2014 đã tăng 0,22% so với tháng trước và tăng 4,31% so với cùng tháng năm trước. Như vậy, sau 8 tháng, CPI cả nước mới chỉ tăng 1,84%, thấp nhất trong vòng 5 năm qua.

NHỮNG THÔNG TIN NỘI BẬT

Phong tỏa hàng loạt dự án của Tập đoàn Thiên Thanh

UBND TP Đà Nẵng vừa có văn bản gửi các sở, ngành hữu quan yêu cầu không cho phép việc sang tên, chuyển nhượng tài sản đã được cơ quan điều tra kê biên có liên quan đến Tập đoàn Thiên Thanh... Tổng tài sản của Thiên Thanh ở Đà Nẵng được biết là lên đến trên 1.500 tỷ VND, riêng dự án sân vận động Chi Lăng đã có giá trên 1.000 tỷ VND.

Cùng với việc bị kê biên hàng loạt dự án bất động sản tại Đà Nẵng, 15 tài sản khác của tập đoàn này ở TP.HCM, Bình Dương và Bà Rịa Vũng Tàu cũng bị cơ quan CSĐT Bộ Công an yêu cầu không cho phép sang tên, chuyển nhượng tài sản.

Tập đoàn Thái Lan BJC ký thỏa thuận mua lại Metro Việt Nam

Tập đoàn Metro (Đức) vừa ký kết thỏa thuận với Tập đoàn Berli Jucker (BJC) của Thái Lan về việc BJC sẽ mua lại lĩnh vực kinh doanh sỉ của Metro tại Việt Nam.

BJC sẽ tiếp quản toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty Metro Cash & Carry Việt Nam, bao gồm 19 trung tâm phân phối và danh mục bất động sản có liên quan với giá trị 655 triệu Euro.

Dự kiến thương vụ sẽ hoàn tất trong nửa đầu năm 2015.



Cấp sổ đỏ ở Hà Nội chỉ mất 1 tuần

Theo đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) Hà Nội, thay vì người dân phải mất 60 ngày với ít nhất 6 lần đi lại để làm thủ tục cấp sổ đỏ thì nay chỉ còn 7 ngày với 1-2 lần đi lại.

Theo đó, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ kết hợp cùng các cơ quan liên quan để tiếp nhận, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân nộp phí trước bạ, các loại thuế, phí khi làm thủ tục xin cấp sổ đỏ. Sau khi tiếp nhận, thụ lý giải quyết hồ sơ xin cấp sổ đỏ của người dân, cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội sẽ chuyển thông tin qua Cục Thuế bằng thư điện tử. Sau 2 ngày, cơ quan thuế hoàn thành việc tính thuế sẽ thông báo đến người dân. Với quy trình mới này, thời gian tiếp nhận, giải quyết các thủ tục cấp sổ đỏ sẽ giảm từ khoảng 60 ngày với ít nhất 6 lần đi lại xuống còn 7 ngày với 1 - 2 lần đi lại.

Gần 2.000 tỉ đồng xây quảng trường trung tâm ở Thủ Thiêm



Phối cảnh quảng trường trung tâm và công viên bờ sông

Một quảng trường và công viên bờ sông có diện tích gần 30 héc ta sẽ được xây dựng tại khu đô thị Thủ Thiêm, TPHCM, với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 1.970 tỉ đồng.

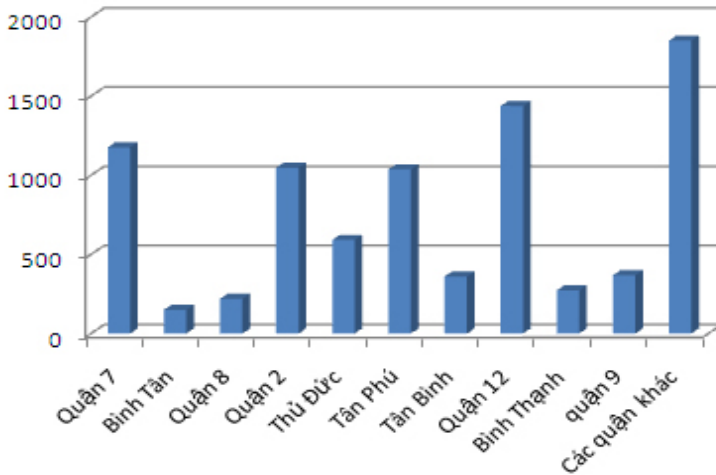
UBND TPHCM ngày 25-8 đã gửi Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố một văn bản khẩn xin chủ trương đầu tư dự án xây dựng quảng trường trung tâm và công viên bờ sông trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2.

Theo văn bản này, dự án sẽ được thực hiện theo hình thức hợp đồng BT (xây dựng – chuyển giao) với tổng diện tích khu vực quy hoạch là gần 30 héc ta, trong đó, diện tích quảng trường trung tâm hơn 20 héc ta, diện tích công viên bờ sông là hơn 9 héc ta.

Tổng mức đầu tư cho dự án quảng trường và công viên bờ sông theo nghiên cứu đề xuất của tư vấn Deso Defrain Souquet Associates (Pháp) là 1.970 tỉ đồng.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

■ Nguồn cung căn hộ theo quận



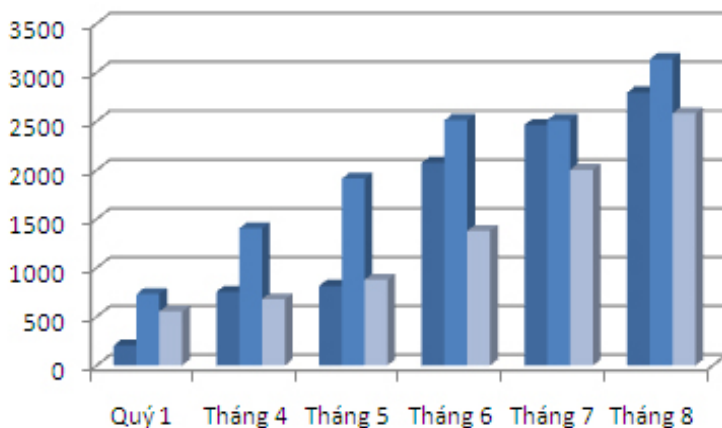
Nguồn: Data CafeLand

Hơn 1.500 căn hộ được chào bán trong tháng, nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 8 lên 8.500 căn, tăng 21,8% so với tháng trước. Trong tháng có 2 dự án mới cung cấp hơn 930 căn hộ, nguồn cung còn lại đến từ các dự án mở bán đợt tiếp theo, chủ yếu là từ các dự án đã hoàn thành đang bán nốt những căn hộ cuối cùng

Phân theo khu vực, quận 12 là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ trong tháng với 578 căn hộ, tiếp đến là quận 6, quận 7 và quận 2.

■ Nguồn cung căn hộ theo hạng

■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân



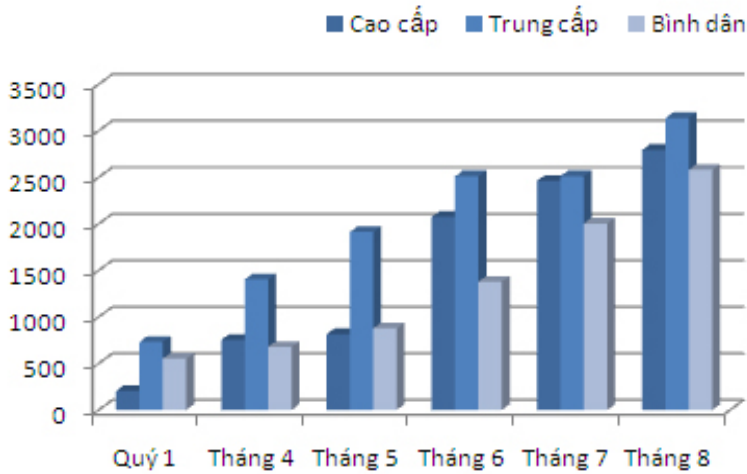
Nguồn: Data CafeLand

Dù trong tháng ngâu nhưng lượng căn hộ bán được vẫn đạt mức cao. Nhiều chủ đầu tư công bố lượng giao dịch tăng chủ yếu là ở những căn hộ bình dân hoặc diện tích nhỏ vì phù hợp với khả năng chi trả của người mua, điển hình như ở dự án 8X Plus, sau chưa đầy 1 tháng mở bán, hơn 70% số căn hộ có diện tích từ 63-83m² đã được khách hàng đặt mua. Tại các dự án khác như Lucky Palace, Ehome 3, giao dịch cũng khả quan.

Nhiều chủ đầu tư ngày càng linh hoạt trong cách bán lẫn cách chào hàng để làm sao có thể tìm được và thu hút khách hàng mua nhà. Bên cạnh những hình thức thanh toán, chương trình khuyến mãi hấp dẫn như tặng tiền khi mua nhà, chiết khấu cho khách hàng, thanh 30% nhận nhà ở ngay, bốc thăm trúng thưởng,... chủ đầu tư các dự án cao cấp, đưa ra những hỗ trợ như cam kết thuê lại căn hộ với lợi tức hấp dẫn hoặc hỗ trợ tìm khách thuê lại căn hộ.

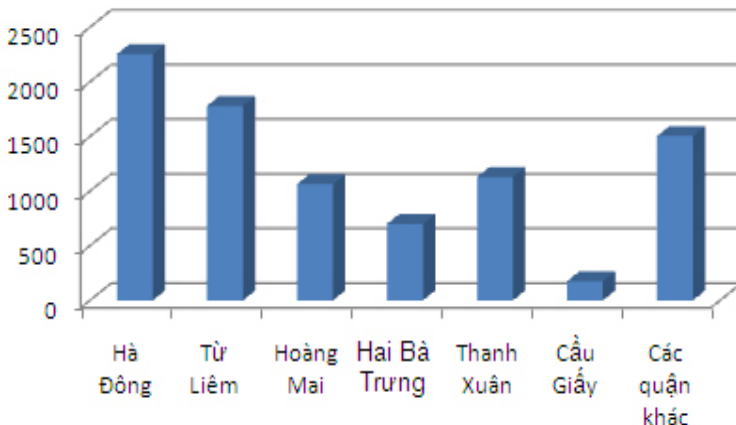
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Nguồn cung căn hộ theo hạng



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ theo quận



Nguồn: Data CafeLand

Dù nhiều chủ đầu tư vẫn mở bán trong tháng cô hồn, nhưng theo ghi nhận, số dự án mở bán lần lượng căn hộ bán đã giảm đáng kể so với tháng trước. Khoảng 1.000 căn hộ đến từ 5 dự án được mở bán trong tháng, nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 8 lên 8.600 căn.

Tính đến hết tháng 7, Hà Đông là nơi cung cấp nguồn cung căn hộ lớn nhất với 2.254 căn, tiếp đến là Từ Liêm 1.780 căn, Hoàng Mai 1.063 căn.

80% số căn hộ được chào bán trong tháng đã được xây dựng hoàn thiện, người mua nhà chỉ cần thanh toán từ 30 – 50% là có thể dọn vào ở ngay. Chẳng hạn, người mua căn hộ Dolphin Plaza chỉ cần thanh toán 40% là có thể nhận nhà, Ellipse Tower chỉ đóng 30% giá trị căn hộ được nhận nhà.

Về lượng giao dịch, căn hộ có giá xoay quanh mức 1 tỷ đồng. Bên cạnh nhiều gói khuyến mãi trực tiếp từ chủ đầu tư, sự liên kết tích cực của các ngân hàng nhằm thực hiện các chương trình hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng vay mua nhà là một trong những yếu tố thúc đẩy nhu cầu mua của khách hàng.

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.