

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ III 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 kinh tế vĩ mô trong nước..... 2

Những sự kiện nổi bật 3

9 tháng, GDP tăng trưởng 5,54%

CPI tháng 9 tăng 0,4%

Xuất - nhập khẩu đều tăng

1,2 tỷ USD FDI đổ vào bất động sản trong 9 tháng

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 10,4%

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....5

Thị trường đất nền Tp.HCM..... 6

Thị trường căn hộ Hà Nội7

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

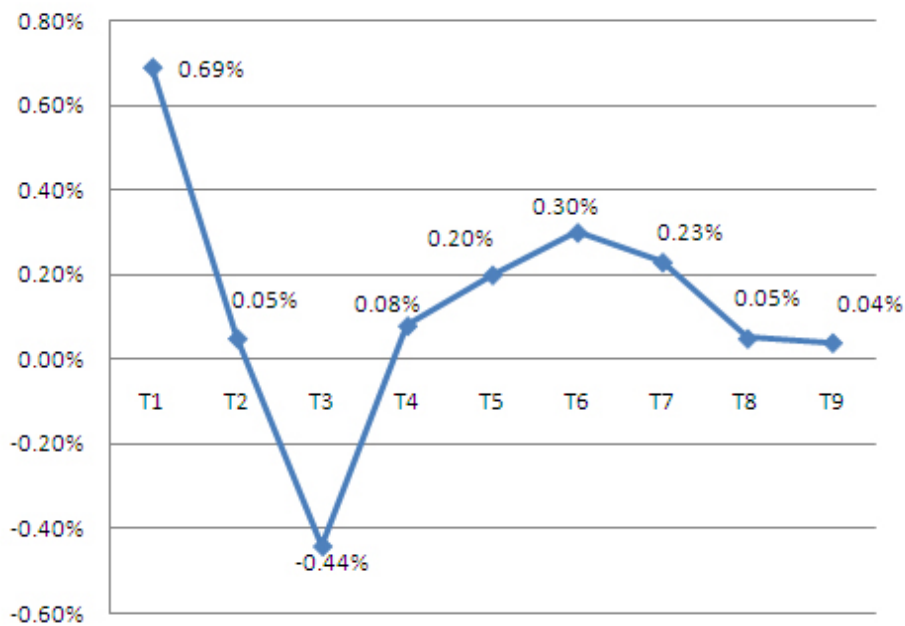
9 tháng, GDP tăng trưởng 5,54%

Theo số liệu Tổng cục Thống kê tăng trưởng GDP sau 3 quý ước đạt 5,54% so với cùng kỳ năm 2013. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,17%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,12%; còn khu vực dịch vụ tăng khoảng 6,02%.

CPI tháng 9 tăng 0,4%

Diễn biến CPI từ đầu năm đến nay

Nguồn: TCTK



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9 tăng 0,4% so với tháng trước, tăng 4,61% so với cùng kỳ năm 2013. CPI trong 9 tháng năm 2014 có tốc độ tăng tương đối thấp kể từ năm 2005 lại đây, bình quân mỗi tháng CPI tăng 0,25%, đây là mức tăng thấp nhất trong vòng 10 năm trở lại đây.

Xuất - nhập khẩu đều tăng

Kim ngạch xuất nhập khẩu đạt kết quả khả quan trong 9 tháng đầu năm với tổng kim ngạch xuất khẩu ước đạt 109,6 tỷ USD, còn nhập khẩu ước tính đạt 107,2 tỷ USD.

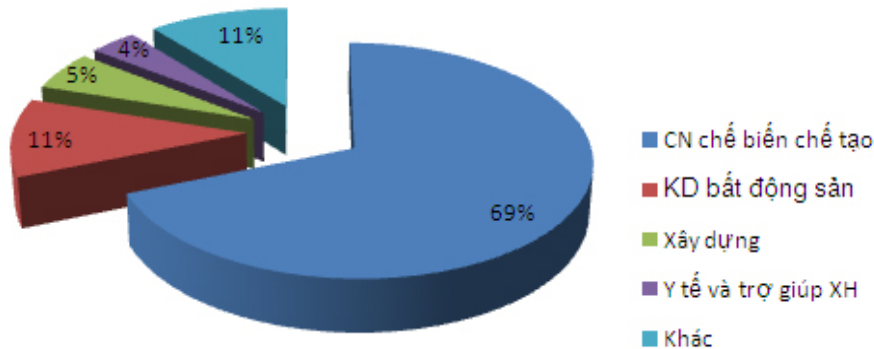
Tính chung 9 tháng, cả nước xuất siêu khoảng 2,5 tỷ USD, bằng 2,3% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu, trong đó khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 12,7 tỷ USD, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 10,2 tỷ USD.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 10,4%

Khách quốc tế đến nước ta trong 9 tháng ước tính đạt 6.062,1 nghìn lượt người, tăng 10,4% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 3.659,5 nghìn lượt người, tăng 8,8%; đến vì công việc 1.017,8 nghìn lượt người, tăng 10,8%; thăm thân nhân đạt 1.043,1 nghìn lượt người, tăng 14,2%.

1,2 tỷ USD FDI đổ vào bất động sản trong 9 tháng

Thu hút FDI phân theo lĩnh vực.



Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài, tính đến ngày 20/9 cả nước có 1.152 dự án FDI mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 7,63 tỷ USD, bằng 82,2% so với cùng kỳ năm 2013. Tính chung cả cấp mới và tăng vốn trong 9 tháng đầu năm 2014, vốn FDI đăng ký đầu tư vào Việt Nam 11,18 tỷ USD, bằng 74,5% so với cùng kỳ 2013. Phân theo lĩnh vực, công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài. Đứng thứ 2 là lĩnh vực kinh doanh bất động sản với 27 dự án đầu tư đăng ký mới, tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,2 tỷ USD, chiếm 11%.

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Chính thức thi hành Luật Đất đai

Việc luật đất đai chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7 được xem là một trong những bước quan trọng, giải quyết được các tồn tại liên quan đến lĩnh vực đất đai hiện hành. 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.

Samsung nhận giấy phép đầu tư 1,4 tỷ USD vào TP.HCM

Ngày 1/10, Chủ tịch Công ty Samsung Electronics đã nhận giấy chứng nhận đầu tư từ lãnh đạo UBND TP HCM tại trụ sở chính của Tập đoàn Samsung tại Hàn Quốc. Đây là dự án có vốn đầu tư hơn một tỷ USD thứ hai của Samsung tại Việt Nam được cấp phép từ đầu năm đến nay, sau dự án nghiên cứu và phát triển, sản xuất màn hình có độ phân giải cao ở tỉnh Bắc Ninh do Samsung Display đầu tư vào đầu tháng 7/2014.

Động thổ xây dựng tuyến metro ngầm Bến Thành – Suối Tiên



Ngày 25-7, liên danh nhà thầu Shimizu-Meada (Nhật Bản) đã động thổ gói thầu số 1b xây dựng tuyến tàu điện ngầm trong lòng đất từ nhà ga Nhà hát Thành phố đến nhà ga Nhà máy Ba Son (Q.1) dài 1,8km. Gói thầu số 1b trị giá 23,17 tỉ yên Nhật (tương đương 229,1 triệu USD) và đây cũng là gói thầu thứ 2 được triển khai thi công của dự án tuyến metro số 1 Bến Thành (Q.1) - Suối Tiên (Q.9) dài 19,7 km. Trước đó, tháng 8-2012 đã khởi công gói thầu số 2 xây dựng tuyến metro trên cao từ nhà ga Nhà máy Ba Son đến Suối Tiên dài 17,1 km. Theo kế hoạch gói thầu sẽ thi công trước nhà ga Nhà hát Thành phố ở giao lộ Nguyễn Huệ - Lê Lợi để hoàn thành vào tháng 3-2015.

Thương xá TAX ngưng hoạt động

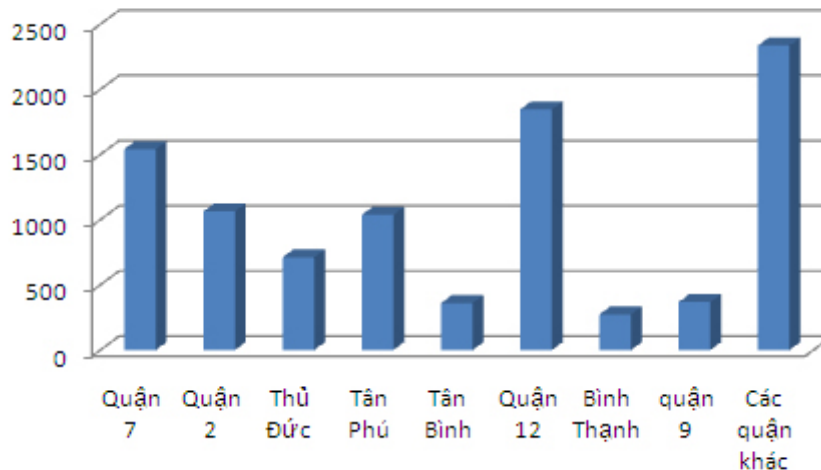


Bắt đầu từ ngày 25/9, Thương xá Tax đã chính thức ngưng hoạt động để bàn giao một phần mặt bằng phục vụ công tác thi công tuyến Metro số 1, Bến Thành – Suối Tiên vào ngày 1/10/2014.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Theo thống kê của CafeLand, trong quý 3 có 3.568 căn hộ được chào bán, giảm 20% so với quý trước đó và số dự án chào bán cũng giảm nhẹ. Tuy nhiên số căn hộ chào bán trong quý lại tăng 20% so với cùng kỳ năm trước. Tổng nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM tính từ đầu năm đến nay khoảng 9.353 căn, tăng 25% so với cùng kỳ năm trước.

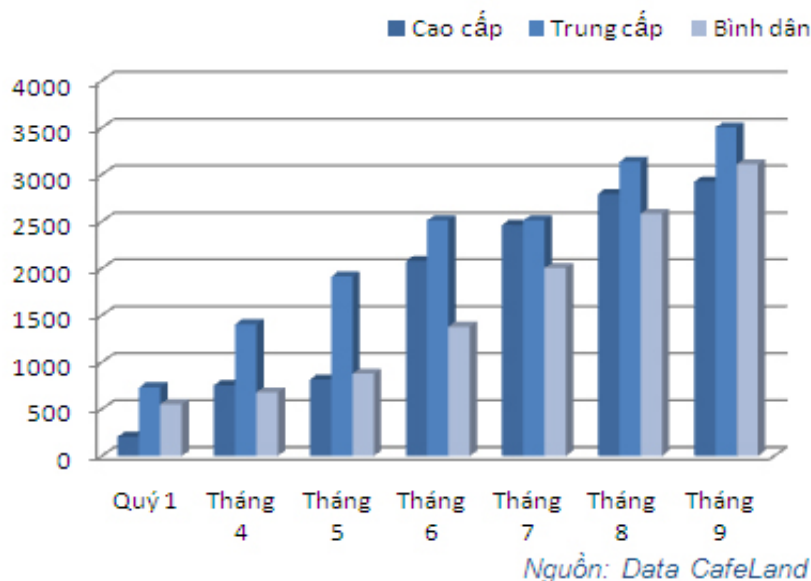
Nguồn cung căn hộ theo quận



Nguồn: Data CafeLand

Bên cạnh các dự án ở khu vực trung tâm, thời gian gần đây nhiều chủ đầu tư các dự án vùng ven tích cực công bố thông tin và chào bán sản phẩm. Một trong những nguyên nhân của việc này là do sự hỗ trợ tích cực từ hạ tầng khiến các chủ đầu tư tự tin hơn. Chưa bao giờ vấn đề hạ tầng được nhắc đến nhiều như quý vừa qua. Ở tất cả các khu vực trên địa bàn Tp.HCM đều có nhiều dự án hạ tầng với quy mô lớn được triển khai. Đây được xem là một trong những cú hích sẽ tác động mạnh đến sự phát triển của thị trường bất động sản.

Nguồn cung căn hộ theo hạng



Nguồn: Data CafeLand

Giá bán căn hộ trong quý dao động từ 10,9 triệu đồng đến 65 triệu đồng/m². Bên cạnh việc đưa ra lịch thanh toán kéo dài, hỗ trợ vay vốn ngân hàng với lãi suất ưu đãi, các chủ đầu tư dự án cao cấp ngày càng chú trọng hơn đến việc cam kết thuê lại căn hộ của khách hàng nếu không có nhu cầu ở. Trong khi đó, các chủ đầu tư dự án bình dân ngày càng chú trọng đến việc đưa ra các gói hỗ trợ, đặc biệt những dự án mà khách hàng được vay vốn từ gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng với lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 15 năm được rất nhiều khách hàng quan tâm.

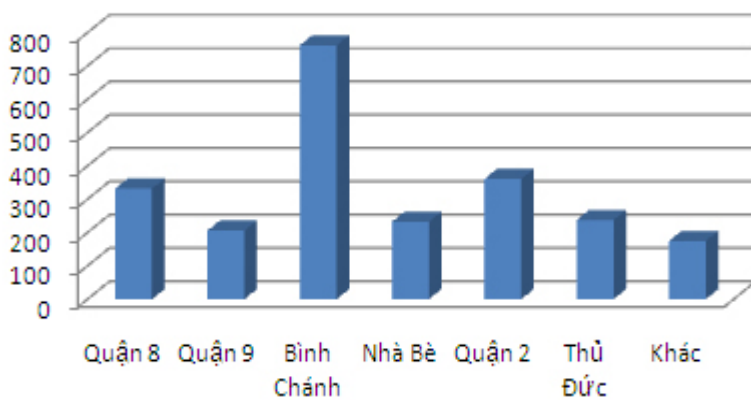
Nhiều chủ đầu tư đã công bố giao dịch rất khả quan tại các dự án như: Lucky Palace, Lexington (Novaland), Vista Verde (Capitaland), Green Valley (Phú Mỹ Hưng), 8X Plus và căn hộ 12 View (Hưng Thịnh),...

Với những diễn biến khả quan của phân khúc căn hộ thời gian gần đây, chúng tôi tin rằng thị trường căn hộ sẽ tiếp tục sôi động trong quý cuối cùng của năm, nhất là những dự án của các chủ đầu tư uy tín, tiến độ tốt, hưởng lợi từ các công trình hạ tầng lớn sẽ có nhiều tiềm năng.

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN TP.HCM

Trong quý 3 có 970 nền đất được chào bán, tăng 74% so với quý trước. Tính đến hết quý 3, tổng nguồn cung đất nền tại Tp.HCM khoảng 1.797 nền.

Nguồn cung đất nền theo quận (nền)



Nguồn: Data CafeLand

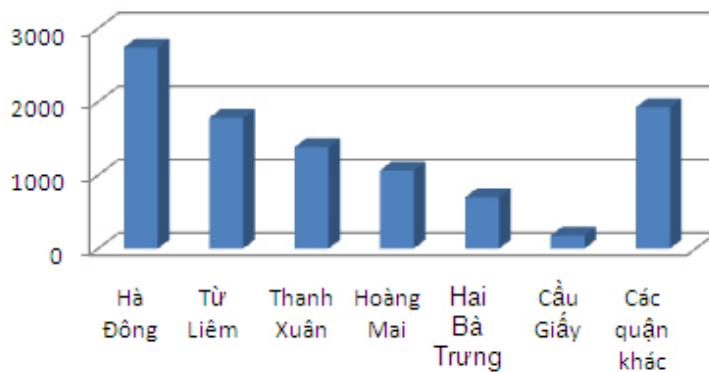
Bình Chánh là nơi có nguồn cung đất nền nhiều nhất trong quý với 2 dự án Tân Tạo Garden và Newlife Bình Chánh. Tiếp đến là một số khu vực như quận 2, quận 9.

Với nguồn cung ít, các dự án đất nền hoạt động khá hiệu quả. Bên cạnh đó, nhu cầu của người dân thích mua đất nền và tự thi công để chủ động về tiến độ thi công và tiết kiệm chi phí cũng giúp phân khúc này được ưa chuộng.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Quý 3/2014 thị trường căn hộ Hà Nội có thêm 3.496 căn hộ đến từ 20 dự án. Nguồn cung căn hộ trong quý giảm 27% so với quý trước nhưng tăng 10% so với cùng kỳ năm trước. Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Hà Nội có khoảng 9.760 căn.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

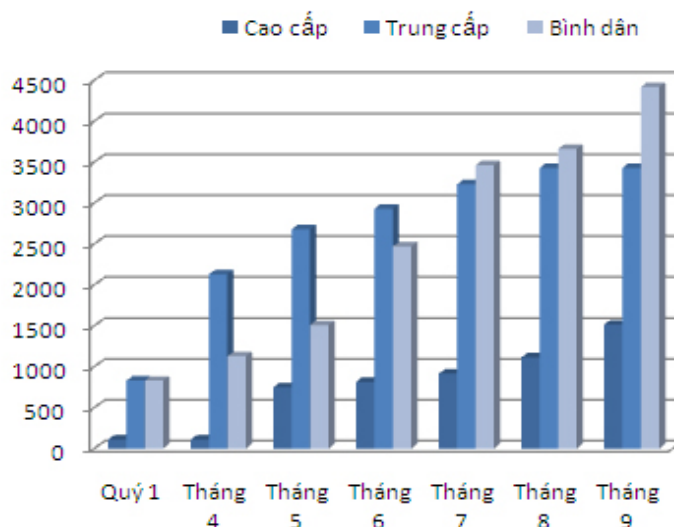


Nguồn: Data CafeLand

Tính đến hết quý 3, Hà Đông vẫn là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất tại Hà Nội với 2.740 căn, tiếp đến là Từ Liêm 1.780 căn và Thanh Xuân 1.380 căn.

Trong tổng số căn hộ được chào bán, có 30% số căn hộ chào bán đã hoàn thiện, 34% số căn hộ sẽ hoàn thiện trong giai đoạn từ 2015 – 2016.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Theo công bố từ các chủ đầu tư, giao dịch trên thị trường căn hộ đã có chuyển biến tích cực. Điển hình, chỉ trong vòng 2 ngày, gần 600 căn hộ tại khu đô thị Times City đã được giao dịch thành công.

Chạy đua khuyến mãi và giờ đây là cam kết nhận thuê lại, là những cách thức bán hàng mà đại đa phần các dự án bất động sản đang áp dụng mỗi khi mở bán. Điều này cho thấy, các chủ đầu tư không chỉ nhắm đến những người mua ở thực mà còn thu hút giới đầu tư quay lại 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.