

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 10 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

Trần lãi suất huy động về mức 5,5%

Giải ngân 10,15 tỷ USD vốn FDI trong 10 tháng

Xuất siêu gần 1,7 tỷ USD sau 8 tháng

CPI cả nước tăng thấp kỷ lục trong 11 năm

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 3,3%

Những thông tin nổi bật 3

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....4

Thị trường căn hộ Hà Nội7

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

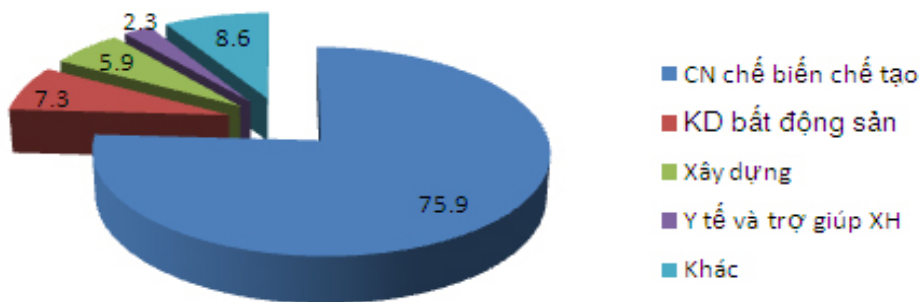
Trần lãi suất huy động về mức 5,5%

Từ ngày 29/10/2014, lãi suất tiền gửi tối đa bằng VND của các tổ chức, cá nhân tại các TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài sẽ được giảm từ mức 6% xuống 5,5% năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng. Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND với một số lĩnh vực, ngành kinh tế cũng giảm từ mức 8% xuống còn 7% một năm. Ngoài ra, cơ quan điều hành cũng giảm lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng USD của cá nhân từ 1% xuống 0,75%/năm.

Giải ngân 10,15 tỷ USD vốn FDI trong 10 tháng

Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch Đầu tư), tính chung cả cấp mới và tăng vốn trong 10 tháng năm 2014, các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký đầu tư vào Việt Nam 13,7 tỷ USD, bằng 71,2% so với cùng kỳ năm 2013. Phân theo lĩnh vực, bất động sản đứng thứ 2 trong các lĩnh vực thu hút FDI nhiều nhất với 29 dự án đầu tư đăng ký mới, tổng vốn đầu tư cấp mới và tăng thêm là 1,22 tỷ USD, chiếm 8,9%.

Thu hút FDI phân theo lĩnh vực



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Xuất siêu gần 1,7 tỷ USD sau 8 tháng

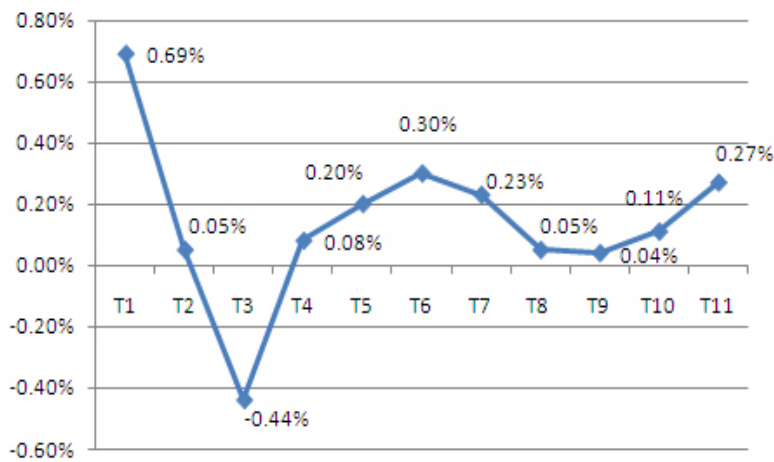
Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu trong 10 tháng đầu năm ước đạt 123,1 tỷ USD, tăng 13,4% so với cùng kỳ năm 2013. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 40,6 tỷ USD, tăng 12,9%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 82,5 tỷ USD, tăng 13,6%.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu 10 tháng đạt 121,2 tỷ USD, tăng 11,2% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 68,7 tỷ USD, tăng 10,7%; khu vực kinh tế trong nước đạt 52,5 tỷ USD, tăng 12%.

Về cán cân thương mại, nhập siêu tháng 10 ước 400 triệu USD, bằng 2,9% kim ngạch nhập khẩu. Tính chung 10 tháng 2014, cả nước xuất siêu xấp xỉ 1,9 tỷ USD.

CPI cả nước tăng thấp kỷ lục trong 11 năm

Diễn biến CPI 11 tháng qua



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 10 đã tăng 0,11% so với tháng 9 đồng thời tăng 3,23% so với cùng kỳ năm trước. Với mức tăng này, CPI trong 10 tháng qua đã tăng 2,36% so với tháng 12/2013. Đây là mức tăng thấp nhất trong 11 năm qua.

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 3,3%

Khách quốc tế đến nước ta trong tháng 10 ước tính đạt 559 nghìn lượt người, giảm 3,3% so với tháng trước, chủ yếu do dịch bệnh Ebola nên cư dân các nước hạn chế đi du lịch nước ngoài. Tính chung 10 tháng năm nay, khách quốc tế đến nước ta ước tính đạt 6608,4 nghìn lượt người, tăng 8% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng đạt 3994,6 nghìn lượt người, tăng 6,5%; đến vì công việc 1109,1 nghìn lượt người, tăng 8,3%; thăm thân nhân đạt 1133,8 nghìn lượt người, tăng 11,4%.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước 1/7/1994 không phải đóng thuế TNCN

Kể từ ngày 15/11/2014, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước 1/7/1994 không phải đóng thuế TNCN nếu nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2009. Đây là một trong những nội dung trong Thông tư số 151/2014/TT-BTC.

Cụ thể, đối với trường hợp người sử dụng bất động sản do nhận chuyển nhượng trong khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 01 tháng 01 năm 2009, nếu từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì chỉ nộp một (01) lần thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp người sử dụng bất động sản do nhận chuyển nhượng trước ngày 01 tháng 7 năm 1994 thì không thu thuế thu nhập cá nhân.

TP.HCM xem xét kiến nghị bảo tồn thương xá Tax

Trong cuộc họp diễn ra giữa UBND TP.HCM với các sở ngành, Hội Kiến trúc sư TP và các hiệp hội liên quan về dự án thương xá Tax, có nhiều kiến nghị đề nghị cần bảo tồn thương xá Tax, nếu không giữ được toàn bộ công trình thì cũng phải bảo tồn một phần thay vì xây mới hoàn toàn thành một trung tâm thương mại 40 tầng. Tổng Lãnh sự quán Phần Lan cũng đề xuất một số giải pháp nhằm giữ gìn một phần bên trong công trình kiến trúc 130 tuổi này.

Lãnh đạo TP chưa đưa ra kết luận cụ thể mà giao Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch chủ trì tổng hợp các kiến nghị, đề xuất về cách thức bảo tồn công trình trên trong quá trình triển khai mới dự án, báo cáo để TP trình Thường trực UBND xem xét.

Cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở chung cư mini

UBND TP Hà Nội vừa ban hành Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND “Quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”

Quy định về việc cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà ở chung cư mini quy định tại Điều 22 của quyết định này, nhà chung cư mini là nhà ở do hộ gia đình, cá nhân xây dựng có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên và mỗi căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín.

TP HCM: Chấp thuận xây dựng sân bay quốc tế Long Thành

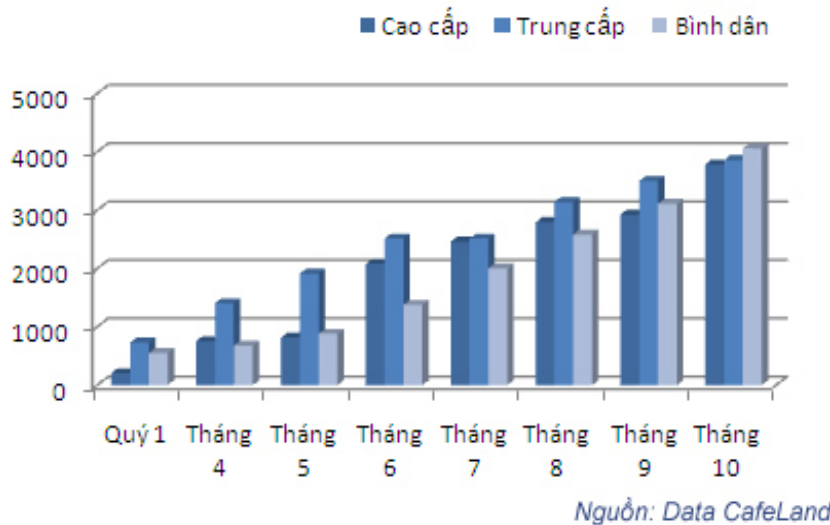
Đó là quan điểm được UBND TP HCM nêu trong văn bản mới nhất gửi Bộ GTVT về việc triển khai dự án xây dựng sân bay quốc tế Long Thành.

UBND TP HCM cũng đề nghị Bộ GTVT xem xét điều chỉnh tiến độ, đặt mục tiêu hoàn thành, đưa sân bay Long Thành đi vào khai thác sớm hơn so với dự kiến là năm 2023. Theo báo cáo giải trình của Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam, đến năm 2016 - 2017, sân bay Tân Sơn Nhất sẽ mãn tải; trong khi đến năm 2023, sân bay Long Thành mới có thể được đưa vào khai thác giai đoạn 1a (đáp ứng 17 triệu lượt người/năm) là chậm.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

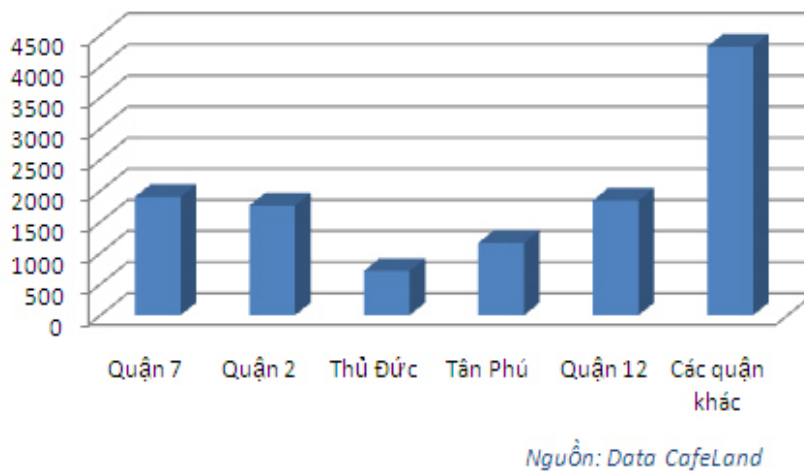
Nguồn cung căn hộ chào bán trong tháng 10 tăng gần gấp đôi so với tháng trước, đạt 2.167 căn đến từ 7 dự án, dự án Scenic Valley (giai đoạn 1 và 2), Masteri Thảo Điền đóng góp hơn 1/3 trong tổng nguồn cung. Tổng nguồn cung căn hộ từ đầu năm đến hết tháng 10/2014 khoảng 11.500 căn.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Về tình hình giao dịch tại các dự án, một số chủ đầu tư thông báo kết quả bán hàng khả quan như Him Lam Land công bố bán thành công 200/325 căn hộ Him Lam Chợ Lớn, Công ty Phú Mỹ Hưng công bố chào bán thành công 360 căn hộ trong 2 đợt mở bán căn hộ Scenic Valley. Một số dự án như block A của dự án EHome 5 - The Bridgeview, dù chưa chính thức mở bán do đang chờ hoàn thành phần móng nhưng cũng đã có đến 140 khách hàng đặt mua.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Dự kiến trong thời gian tới, khi một số dự án đủ điều kiện và chính thức chào bán, nguồn cung căn hộ sẽ gia tăng rất mạnh, trong đó có dự án Vinhomes Tân Cảng ở quận Bình Thạnh của Tập đoàn Vingroup với quy mô hơn 1.000 căn hộ. Bên cạnh đó, là một lượng cung không nhỏ đến từ các dự án nhà phố, biệt thự đang và sắp được chào bán. Điều này sẽ gây áp lực cạnh tranh không nhỏ giữa các dự án.

Một số dự án nổi bật



Dự án Masteri Thảo Điền

- Quy mô: 3.021 căn hộ
- Dự kiến hoàn thành: quý 4/2016.



Dự án Scenic Valley

- Quy mô: 7 tòa nhà cao từ 16-24 tầng cung cấp đến thị trường 1.202 căn hộ.
- Dự kiến hoàn thành: giai đoạn 1 vào quý 2/2017

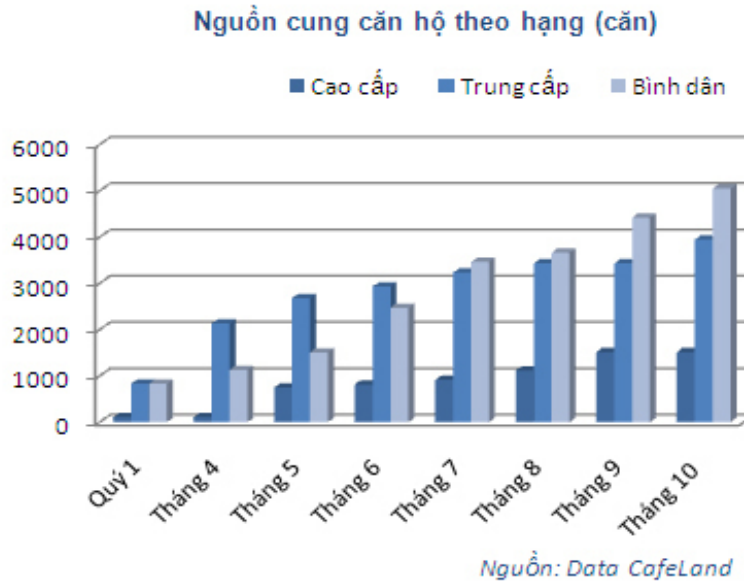
Dự án căn hộ La Astoria

- Động thổ: Tháng 9/2014
- Dự kiến hoàn thành: tháng 10/2016

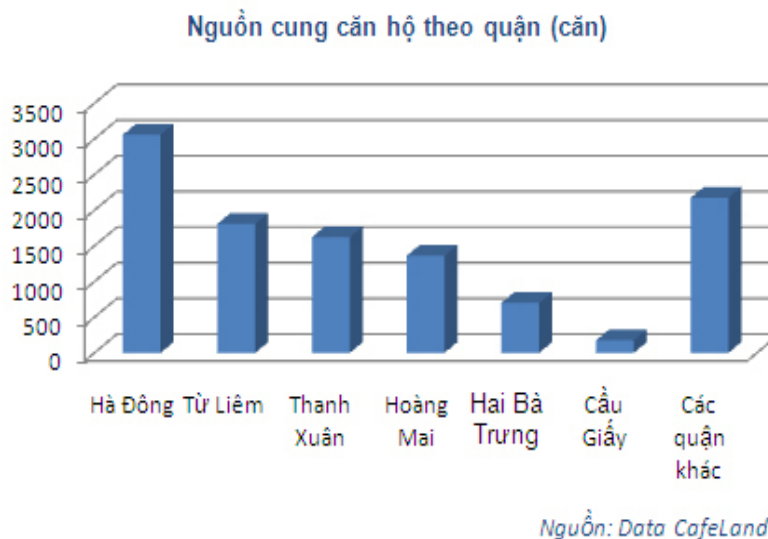


THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Có 1.143 căn hộ đến từ 7 dự án được chào bán trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn thành phố Hà Nội lên khoảng 10.900 căn.



Hoạt động mở bán rất nhộn nhịp, trong đó có nhiều dự án mở bán lại để đón đầu nhu cầu mua nhà ở cuối năm như Gemek Tower, New Skyline, Resco Cổ Nhuế. Giá bán của 7 dự án chào bán trong tháng giao động từ mức 11,6 đến 22,5 triệu đồng/m².



Hà Đông vẫn là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ tại Hà Nội với 3.058 căn, tiếp đến là Từ Liêm với 1.810 căn và Thanh Xuân với 1.625 căn

Càng về cuối năm, các chủ đầu tư càng mạnh tay hơn trong việc khuyến mãi để thu hút khách hàng như Liên minh các sàn bất động sản G5 thông báo chiết khấu 7% cho các khách hàng mua căn hộ tại chung cư New Skyline hay bốc thăm trúng thưởng xe SH Mode, điện thoại Iphone 6 dành cho khách hàng đã mua và đặt cọc tại chung cư Sapphire Palace,... Tuy nhiên, thực chất việc khuyến mãi chỉ diễn ra trong một thời gian ngắn hoặc kèm theo những yêu cầu nhất định.

Dù nhiều chủ dự án đã đưa ra mức giá khá mềm, thậm chí còn rẻ hơn giá nhà xã hội như nhưng người mua nhà ngày càng cẩn thận hơn trong việc chọn mua căn hộ. Ngoài yếu tố về giá, nhu cầu về những dự án đã hoàn thiện hoặc sắp hoàn thiện ngày càng gia tăng.

Dự báo, việc nhiều chủ đầu tư tung ra dự án mới hoặc các đợt tiếp theo của dự án đang triển khai để nắm bắt nhu cầu mua nhà cuối năm sẽ khiến nguồn cung căn hộ tiếp tục gia tăng trong những tháng cuối năm.

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.