

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 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 thế giới</i>	<i>2</i>
<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>Những thông tin nổi bật</i>	<i>3</i>
<i>GDP cả năm tăng 5,98%</i>	
<i>Kim ngạch xuất nhập khẩu năm 2014 tăng mạnh</i>	
<i>Lạm phát được kiểm soát</i>	
<i>Khách quốc tế đến Việt Nam tăng nhẹ</i>	
<i>Thị trường căn hộ Tp.HCM.....</i>	<i>5</i>
<i>Thị trường đất nền Tp.HCM.....</i>	<i>6</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội</i>	<i>7</i>

ĐIỂM TIN KINH TẾ THẾ GIỚI

Giá dầu lao dốc

Từ tháng 6 đến nay, giá dầu thế giới giảm xấp xỉ 40%, từ trên 100 USD/thùng xuống dưới 60 USD/thùng. Nhiều dự báo năm 2015 giá dầu sẽ ở mức 50 USD/thùng. Trong khi đó, OPEC vẫn cương quyết không cắt giảm sản lượng. Bộ trưởng Dầu mỏ Ả Rập Saudi - nước đứng đầu OPEC - khẳng định nếu giá dầu không thấp hơn 40 USD/thùng, OPEC sẽ không thay đổi quyết định.

Đồng Euro rớt giá

Vào khoảng tháng 7/2014, đồng Euro bắt đầu mất giá, tình trạng này kéo dài đến những ngày đầu năm 2015, đến ngày 12/1, giao dịch ở mức 1,1804 USD đổi 1 Euro - mức giao dịch thấp nhất trong hơn 9 năm qua. Việc giá dầu liên tục giảm cùng với những số liệu kinh tế yếu ớt, khiến các chuyên gia đánh giá, “lục địa già” này sẽ chìm trong giảm phát ít nhất là nửa năm tới.

FED chấm dứt QE3

Tháng 11/2014, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) chính thức ngừng áp dụng chương trình nới lỏng định lượng thứ 3 (QE3). Các chương trình QE của FED là hoạt động bơm tiền vào nền kinh tế thông qua việc tung hàng ngàn tỷ USD để mua trái phiếu. Điều này đã tạo ra dòng vốn rẻ, giúp nhà đầu tư giảm được chi phí sử dụng vốn.

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

GDP cả năm tăng 5,98%

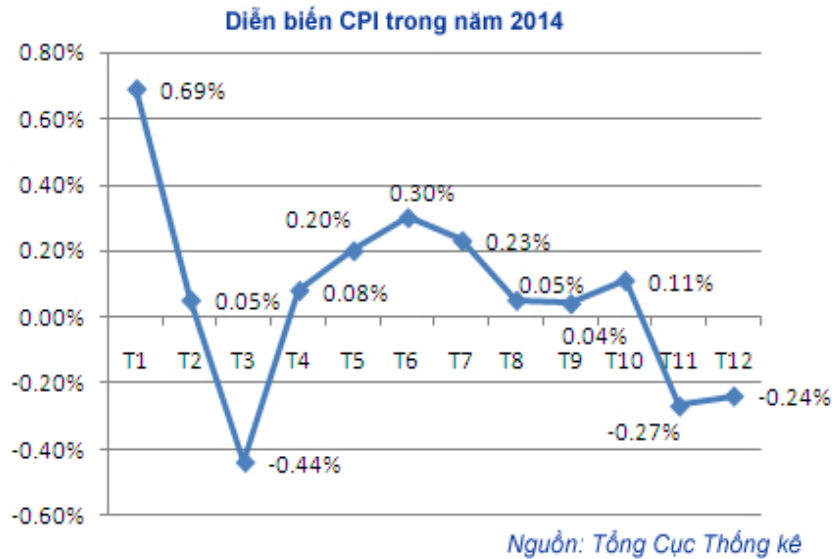
GDP năm 2014 tăng 5,98%, mức cao nhất kể từ năm 2011 đến nay. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,49%, cao hơn mức 2,64% của năm 2013. Khu vực công nghiệp và xây dựng có bước tăng đột phá đáng kể và đạt 7,14%, mức cao nhất trong 3 năm gần đây. Tuy nhiên, khu vực dịch vụ lại chỉ tăng 5,96%, thấp hơn mức 6,56% của năm trước. Những con số này cho thấy tăng trưởng GDP của Việt Nam đang dần thoát đáy.

Kim ngạch xuất nhập khẩu năm 2014 tăng mạnh

Điểm tích cực đáng ghi nhận khác là kim ngạch xuất nhập khẩu trong năm 2014 tiếp tục tăng mạnh. Cụ thể, kim ngạch xuất khẩu đạt 150 tỷ USD tăng đến 13,6%, trong đó, riêng khu vực FDI không tính dầu thô tăng 16,67%, cao hơn khu vực kinh tế trong nước là 10,4%. Còn nhập khẩu đạt 148 tỷ USD, tăng 12,1% so với năm trước. Như vậy, năm 2014 Việt Nam xuất siêu tới 2 tỷ USD. Đây là mức xuất siêu cao nhất từ trước đến nay.

Lạm phát được kiểm soát

Một số tín hiệu tích cực khác đối với nền kinh tế là lạm phát năm 2014 gần như được kiểm soát hoàn toàn.



Chỉ số CPI cả năm chỉ tăng 1,84%, đây là mức thấp nhất kể từ năm 2002 đến nay. CPI bình quân năm 2014 tăng 4,09% so với năm 2013. Đây là năm có tốc độ tăng tương đối thấp trong khoảng 10 năm gần đây. Năm 2014, CPI bình quân mỗi tháng chỉ tăng 0,15%. Trong các mặt hàng ngoại trừ giáo dục tăng 8,24%, còn lại hầu hết các nhóm hàng hóa khác đều tăng khá thấp.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng nhẹ

Tính chung năm 2014, khách quốc tế đến nước ta ước tính đạt 7874,3 nghìn lượt khách, tăng 4% so với năm trước, thấp hơn nhiều so với mức tăng 10,6% của năm 2013 do ảnh hưởng của tình hình biển Đông. Trong đó, khách đến với mục đích du lịch, nghỉ dưỡng ước đạt 4762,5 nghìn lượt người, tăng 2,6%; đến vì công việc 1321,9 nghìn lượt người, tăng 4,3%; thăm thân nhân đạt 1347,1 nghìn lượt người, tăng 6,9%.

NHỮNG THÔNG TIN 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. 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.

Thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)

Tháng 11/2014, Quốc hội đã bấm nút thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi). Đây là hai luật có ý nghĩa quan trọng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Việt Nam. Dù có thể chưa có tác động ngay lập tức đến thị trường nhà ở nhưng sẽ giúp cải thiện mạnh mẽ niềm tin vào môi trường đầu tư, tạo sự minh bạch và ổn

định cho thị trường bất động sản. Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2015.

Thống nhất một cách tính diện tích căn hộ

Từ ngày 8/4, Thông tư số 03/2014/TT-BXD của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Theo đó, diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó, không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.

Nới điều kiện gói 30 nghìn tỷ

Trong năm 2014, Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị Quyết, Thông tư bổ sung, sửa đổi Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

Gần đây nhất, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 61, trong đó mở rộng đối tượng và tăng thời hạn vay vốn tối đa là 15 năm thay vì 10 năm như quy định cũ cũng như giảm lãi suất gói 30 nghìn tỷ từ mức 6% xuống mức 5%. Đồng thời, không khống chế về diện tích căn hộ mà chỉ cần có tổng giá trị hợp đồng mua bán (kể cả nhà và đất) không vượt quá 1,05 tỷ đồng.

Hai quận mới của Hà Nội chính thức hoạt động

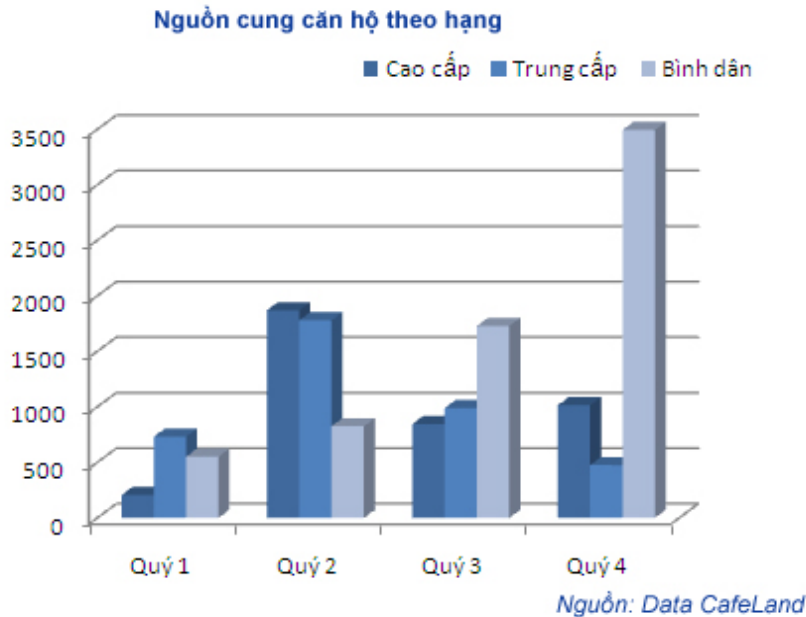
Kể từ ngày 1/4/2014, hai quận mới của TP.Hà Nội là Nam Từ Liêm và Bắc Từ Liêm chính thức đi vào hoạt động. Trong đó, Quận Bắc Từ Liêm với diện tích 4.335 ha và 320.414 nhân khẩu. Quận Nam Từ Liêm rộng 3.227,36 ha diện tích tự nhiên và 232.894 nhân khẩu.

Khung giá đất ở đô thị tăng gấp đôi

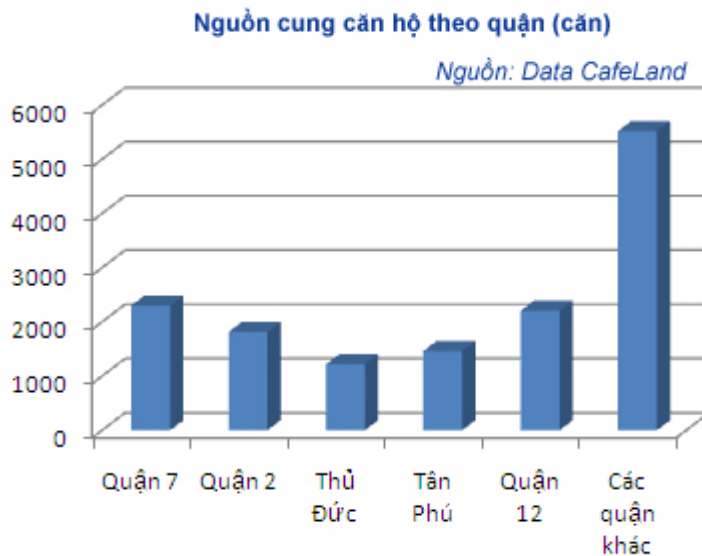
Theo Nghị định 104/2014/NĐ-CP quy định khung giá đối với từng loại đất, theo từng vùng quy định tại Điều 113 Luật Đất đai. Theo đó, đất ở tại các đô thị có giá tối thiểu thấp nhất là 40.000 đồng/m² áp dụng với đô thị loại V vùng Bắc Trung Bộ. Mức giá tối đa đối với đất ở tại các đô thị là 162 triệu đồng/m², áp dụng cho đô thị loại đặc biệt tại vùng Đồng bằng sông Hồng và vùng Đông Nam Bộ, tăng gấp đôi so với mức trần được áp dụng hiện nay.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ ĐỂ BÁN TP.HCM

Trong năm 2014, 14.522 căn hộ được chào bán ra thị trường, tăng gần gấp đôi so với cùng kỳ năm trước. Quận 7 vẫn là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ với 2.300 căn, tiếp đến là quận 2 với 1.814 căn, tiếp đến là một số quận ngoại thành như Tân Phú, Quận 12 với nguồn cung căn hộ chủ yếu phục vụ nhu cầu khách hành ở phân khúc trung bình.



Một trong những thay đổi mạnh mẽ mà chúng tôi ghi nhận được trong năm 2014 đó là sự gia tăng về nguồn cung của phân khúc căn hộ trung và cao cấp, càng về cuối năm lượng hàng thuộc phân khúc này đưa ra thị trường càng nhiều. Điển hình như sản phẩm của các doanh nghiệp như: Phú Mỹ Hưng, Novaland, Himlam Land, Phát Đạt, Vingroup, Thảo Điền Investment,...

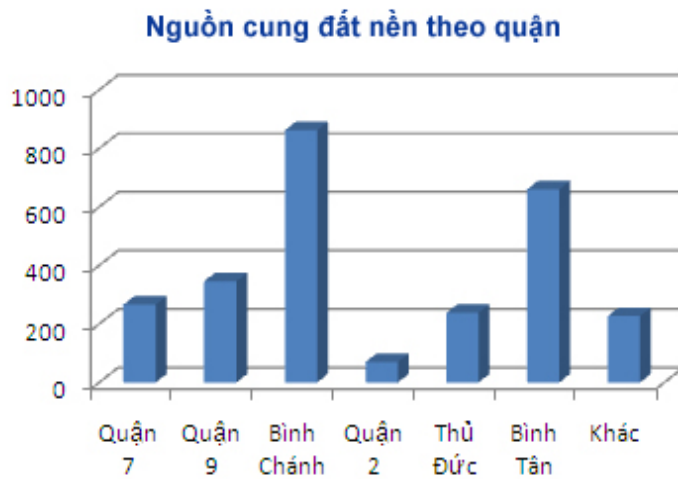


Trong năm, thị trường chứng kiến hoạt động khá sôi nổi đến từ các dự án ở khu Đông TP.HCM nhờ cú hích hạ tầng như Trung tâm hành chính mới Thủ Thiêm, cầu vượt, đường cao tốc liên vùng, kết nối trục Đông - Tây TP.HCM,... Trong đó có thể kể đến một số dự án tiêu biểu như: The Sun Avenue, Tropic Garden, Lexington Residence (Novaland), Masteri Thảo Điền (Thảo Điền Investment), khu đô thị Sala (Đại Quang Minh),... Còn ở phía Nam Thành phố, bên cạnh sự sôi động vốn có của phía Quận 7, nhiều doanh nghiệp có dự án ở khu vực Nhà Bè cũng đang có kế hoạch trung hàng mạnh mẽ, trong đó có thể kể đến các dự án thành phần trong khu đô thị Dragon City hay khu căn hộ The Park Residence trên mặt tiền đường Nguyễn Hữu Thọ.

Với đà hồi phục trong năm 2014, chúng tôi dự báo thị trường căn hộ sẽ sôi động trong năm 2015. Các thương vụ mua bán sáp nhập sẽ diễn ra như trong năm 2014 với sự vào cuộc của nhiều chủ đầu tư mua lại các dự án để phát triển.

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN TP.HCM

Trong năm 2014 có 2.670 nền đất đến từ 18 dự án được đưa ra thị trường. Nguồn cung lớn nhất ở phân khúc đất nền chủ yếu đến từ Bình Chánh và Bình Tân.



Nguồn: Data CafeLand

Trong khi đó, phân khúc biệt thự, nhà liền kề có hơn 760 căn, chủ yếu đến từ khu vực Quận 2 và Quận 9 với các dự án nổi bật như PhoDong Village, Mega Residence, Mega Ruby và các dự án ở phía Nam Thành phố như Dragon Parc, Galleria.

Nhờ cú hích hạ tầng, tỷ lệ tiêu thụ tại các dự án này luôn đạt mức cao, một số chủ đầu tư công bố tỷ lệ tiêu thụ từ 80-100%.

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.

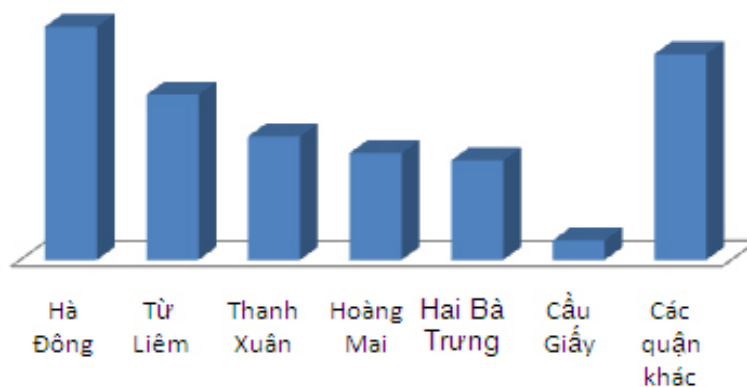
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ ĐỂ BÁN HÀ NỘI

Tổng nguồn cung căn hộ trên thị trường Hà Nội trong năm 2014 là 13.193 căn, tăng 45% so với cùng kỳ năm 2013.

Trong năm qua, thị trường căn hộ Hà Nội không có nhiều dự án mới được đưa ra thị trường, nguồn cung căn hộ chủ yếu đến từ các dự án cũ đổi tên và mở bán đợt mới với gần 90 dự án đang hoạt động.

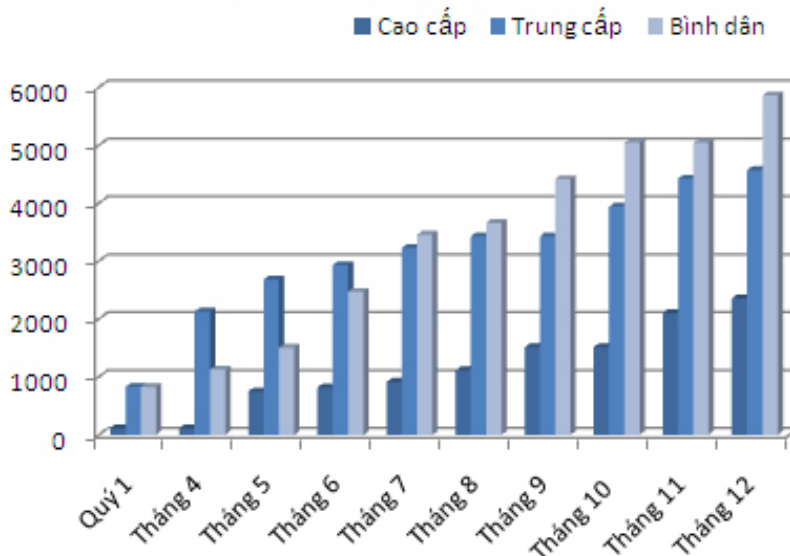
Phân theo khu vực, Hà Đông đứng đầu trong danh sách có nguồn cung căn hộ nhiều nhất với hơn 3.500 căn, tiếp đến là Từ Liêm 2.300 căn và kế đến là Thanh Xuân, Hoàng Mai với con số lần lượt là 1.640 căn và 1.490 căn.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Về giá bán căn hộ, thay vì giảm giá mạnh từ 20 đến 30% trong năm trước, giá bán căn hộ tại Hà Nội đã ổn định và không có hiện tượng giảm mạnh. Thậm chí một số dự án đã hoặc sắp hoàn thành và đưa vào sử dụng, có vị trí tốt còn tăng giá từ 1 đến 2% so với năm trước. Bên cạnh nhiều gói khuyến mãi trực tiếp, nhiều chủ đầu tư còn tích cực liên kết với các ngân hàng để đưa ra các chương trình hỗ trợ lãi suất cho vay đối với các khách hàng mua nhà để thúc đẩy nhu cầu của khách hàng. Bên cạnh đó, nhiều đơn vị bán hàng nhận định, nhiều nhà đầu tư đã bắt đầu quay lại thị trường.

Dự báo trong thời gian tới, dưới tác động tích cực của nhiều chính sách, nhất là khi Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi) chính thức có hiệu lực sẽ là cú hích giúp thị trường thêm sôi động.

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.