

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 1 NĂM 2016

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: 842/1/84 Nguyễn Kiệm, Phường 3, Quận Gò Vấp, TP.HCM  
Điện thoại: 08 - 39897939  
Fax: 08 - 39897959  
Email: info@cafeland.vn

## *Nội dung chính*

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>GDP ước tính tăng 5,46% so với cùng kỳ năm trước</i>	
<i>Vốn FDI đầu tư vào bất động sản đạt 239,8 triệu USD</i>	
<i>CPI bình quân tăng quý 1 tăng 1,69%</i>	
<i>Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 19,9% so với cùng kỳ năm trước</i>	
<i>Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước tính đạt 859,6 nghìn tỷ đồng</i>	
<i>Xuất siêu 776 triệu USD trong quý 1</i>	
<i>Những thông tin nổi bật .....</i>	<i>4</i>
<i>Thị trường căn hộ TP.HCM.....</i>	<i>4</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội .....</i>	<i>5</i>

## ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

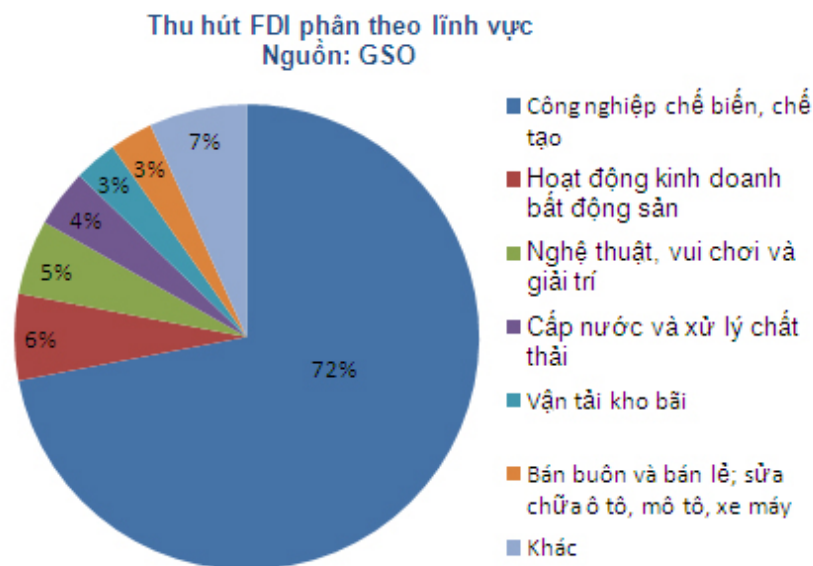
### GDP ước tính tăng 5,46% so với cùng kỳ năm trước

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý 1/2016 ước tính tăng 5,46% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,72%, khu vực dịch vụ tăng 6,13%, riêng khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm 1,23%. Tăng trưởng quý 1 năm nay cao hơn mức tăng của quý 1 năm 2012-2014 nhưng có dấu hiệu chững lại so với mức tăng 6,12% của cùng kỳ năm 2015.

Việc GDP quý 1 năm 2016 tăng trưởng thấp nguyên nhân chủ yếu là do việc tăng trưởng âm của lĩnh vực nông nghiệp. Đây là lần đầu tiên trong nhiều năm qua lĩnh vực nông nghiệp tăng trưởng âm. Nguyên nhân chủ yếu do hạn hán ở Đồng bằng Sông Cửu Long và vùng Tây Nguyên.

### Vốn FDI đầu tư vào bất động sản đạt 239,8 triệu USD

Theo Tổng cục Thống kê, trong 3 tháng đầu năm 2016, là lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 trong thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với vốn đăng ký đạt 239,8 triệu USD chiếm 6% tổng vốn FDI vào Việt Nam.



### Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 19,9% so với cùng kỳ năm trước

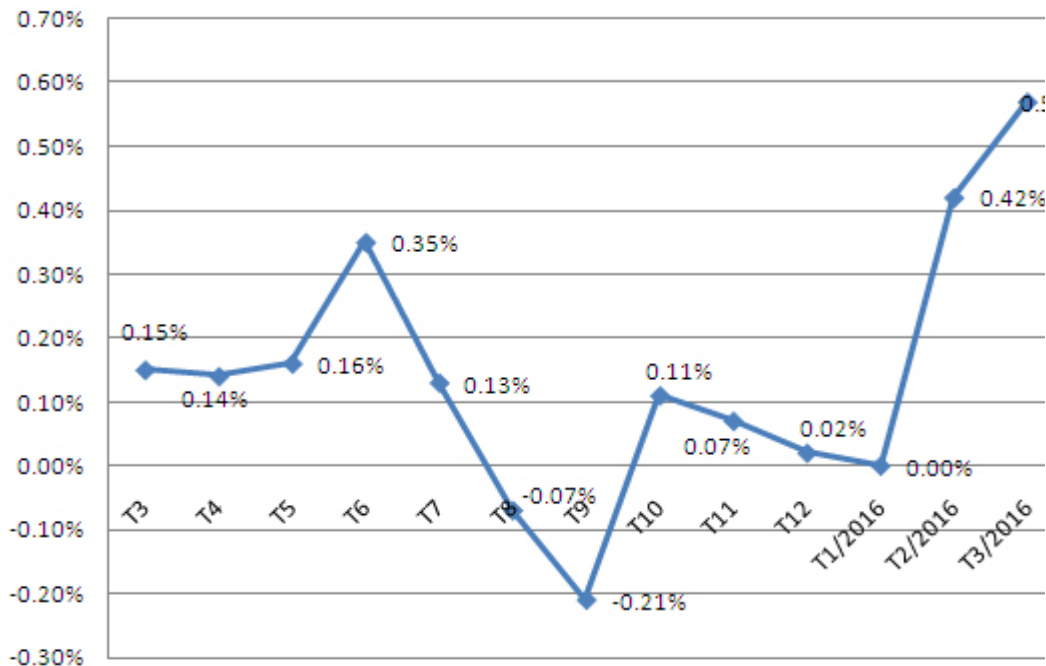
Trong 3 tháng đầu năm 2016, lượng khách quốc tế đến Việt Nam ước tính đạt 2,4 triệu lượt người, tăng 19,9% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khách đến bằng đường hàng không đạt 1,9 triệu lượt người, tăng 16,8%; đến bằng đường bộ đạt 435,6 nghìn lượt người, tăng 50,5%; đến bằng đường biển đạt 37 nghìn lượt người, giảm 40,1%.

Trong 3 tháng đầu năm, khách đến từ châu Á đạt 1,68 triệu lượt người, tăng 25% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khách đến từ hầu hết các thị trường chính đều tăng: Trung Quốc đạt 580,5 nghìn lượt người, tăng 65,9%; Hàn Quốc 408,1 nghìn lượt người, tăng 30,2%; Nhật Bản 192,4 nghìn lượt người, tăng 11,8%;...

### CPI bình quân tăng quý 1 tăng 1,69%

Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 3/2016 tăng 0,57% so với tháng trước, chủ yếu do tác động của giá dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục tăng. Trong 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ, 2 nhóm có chỉ số giá tăng so với tháng trước.

**Diễn biến CPI từ đầu năm đến nay**  
Nguồn: GSO



Chỉ số giá tiêu dùng tháng 3/2016 tăng 0,99% so với tháng 12/2015 và tăng 1,69% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân quý 1 năm nay tăng 1,25% so với bình quân cùng kỳ năm 2015, tuy cao hơn so với mức tăng 0,74% của cùng kỳ năm trước, nhưng thấp hơn nhiều so với mức tăng CPI trong quý 1 của một số năm gần đây.

### Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước tính đạt 859,6 nghìn tỷ đồng

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng quý 1 năm nay ước tính đạt 859,6 nghìn tỷ đồng, tăng 9,1% so với cùng kỳ năm trước. Nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,9%, thấp hơn mức tăng 9,2% của cùng kỳ năm trước, do chỉ số giá bình quân quý 1/2016 cao hơn chỉ số giá của cùng kỳ năm 2015.

Xét theo ngành hoạt động, doanh thu bán lẻ hàng hóa quý 1 năm nay đạt 657 nghìn tỷ đồng, chiếm 76,4% tổng mức và tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống quý 1 ước tính đạt 97,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 11,3% tổng mức và tăng 8,5% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu du lịch lữ hành quý 1 đạt 6,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 0,8% tổng mức và tăng 8,8% so với cùng kỳ năm trước.

### Xuất siêu 776 triệu USD trong quý 1

Tính chung quý 1/2016, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 37,9 tỷ USD, tăng 4,1% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 10,8 tỷ USD, tăng 0,3%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 27,1 tỷ USD, tăng 5,8%. Nếu loại trừ yếu tố giá, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu quý I đạt 39,8 tỷ USD, tăng 9,3% so với cùng kỳ năm 2015.

Kim ngạch hàng hoá nhập khẩu quý 1 ước tính đạt 37,1 tỷ USD, giảm 4,8% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 14,9 tỷ USD, giảm 3,5%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 22,2 tỷ USD, giảm 5,7%. Nếu loại trừ yếu tố giá, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu quý 1 năm nay đạt 40,7 tỷ USD, tăng 4,4% so với cùng kỳ năm 2015.

Tính chung quý 1/2016 xuất siêu 776 triệu USD, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 4,05 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 4,83 tỷ USD.

## NHỮNG THÔNG TIN NỘI BẬT

### Dừng gói 30 nghìn tỷ đồng

Ngân hàng Nhà nước đã có văn bản yêu cầu các ngân hàng thương mại dừng việc ký kết hợp đồng mới đối với các khách hàng có nhu cầu vay vốn mua nhà từ gói 30 nghìn tỷ từ ngày 31/3. Trước đó, Ngân hàng Nhà nước đã có văn bản gửi Bộ Xây dựng kiến nghị cho phép giải ngân hết gói 30 nghìn tỷ đồng đối với các khách hàng đã ký hợp đồng trước thời điểm 1/6/2016. Mới đây, Chính phủ cũng đã có văn bản đồng ý với đề xuất này.

### Siết tín dụng vào bất động sản

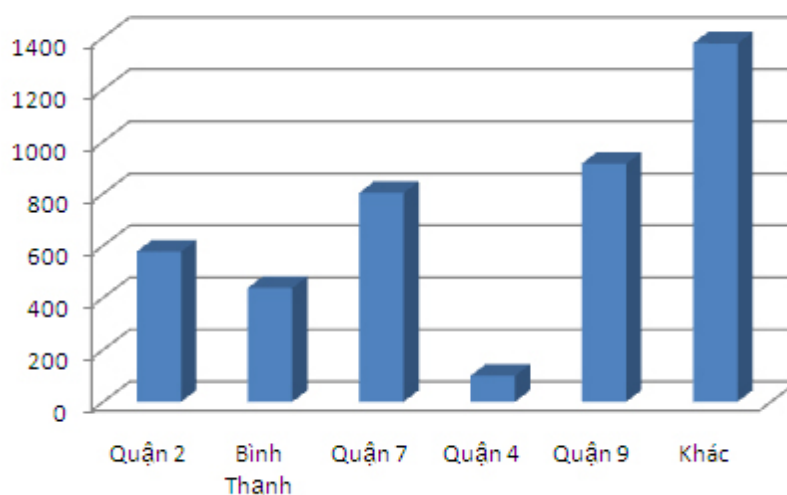
Ngân hàng Nhà nước ban hành dự thảo sửa đổi Thông tư 36, trong đó có 2 nội dung quan trọng là đề xuất giảm tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn sử dụng cho vay trung dài hạn bình quân từ 60% hiện nay xuống còn 40%; Đồng thời, nâng hệ số rủi ro của các khoản phải đòi trong cho vay bất động sản từ 150% hiện nay lên 250%. Động thái này của Ngân hàng Nhà nước được xem là phát đi tín hiệu cảnh báo trong bối cảnh thị trường bất động sản phát triển nóng trong thời gian gần đây.

## THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

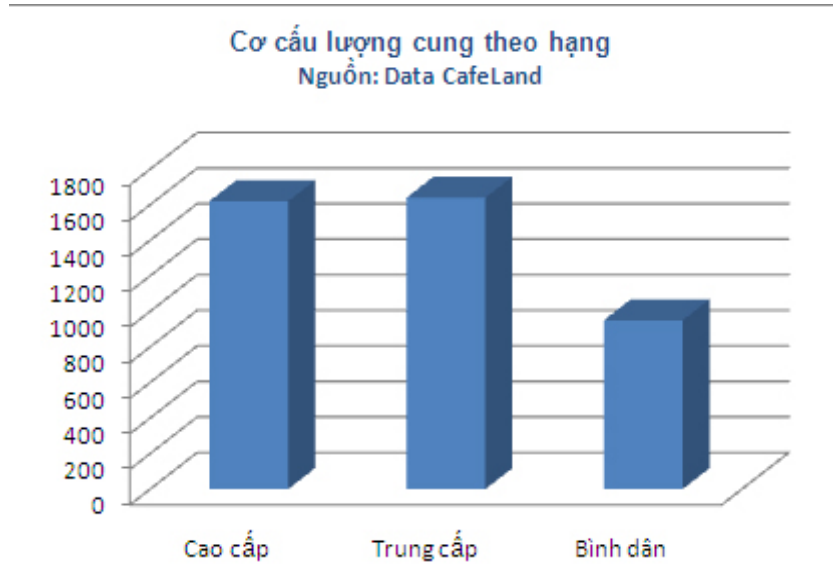
Dù trải qua kỳ nghỉ Tết Nguyên đán kéo dài nhưng thị trường căn hộ Tp.HCM vẫn rất sôi động. Trong quý 1/2016 có hơn 4.200 căn hộ được chào bán. Mặc dù số dự án mở bán tăng mạnh (hơn 20 dự án) so với cùng kỳ năm trước nhưng nguồn cung căn hộ chỉ tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ năm 2015 vì một số dự án ở vị trí trung tâm thành phố có số lượng căn hộ hạn chế.

**Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM trong quý 1**

Nguồn: Data CafeLand



Khu vực trung tâm có sự hiện diện của nhiều dự án đã được giới thiệu từ cuối năm 2015 đến nay như Charmington La Pointe tại 181 Cao Thắng, quận 10 do Sacomreal làm chủ đầu tư với 163 căn hộ (diện tích từ 51- 80 m<sup>2</sup>) và 345 căn officetel (diện tích từ 31- 44,5 m<sup>2</sup>); Toplife Tower do EximLand làm chủ đầu tư tọa lạc tại quận 10; The One Saigon;...



Khu phía Đông thành phố gồm các quận: quận 2, Bình Thạnh, Thủ Đức, quận 9 tiếp tục là khu vực có nguồn cung căn hộ lớn nhất với gần 2.000 căn hộ. Trong khi đó khu Phía Nam với các quận: quận 7, Nhà Bè, quận 8 và cả quận 4 chiếm khoảng 1.300 căn hộ.

Tiếp tục xu hướng từ năm 2015, phân khúc căn hộ trung và cao cấp vẫn chiếm lĩnh thị trường bất động sản Tp.HCM với các dự án Scenic Valley 2, The Sun Avenue, Hưng Phúc - Happy Residence, Vinhomes Central Park, M-One Nam Sài Gòn, Xi Grand Court,... Trong khi đó nguồn cung ở phân khúc nhà ở trung bình có giá khoảng trên dưới 1 tỷ đồng đang ngày dần khan hiếm, chỉ có vài cái tên như Dream Home Palace, Viva Riverside, 9View,... Sự chênh lệch này làm dấy lên lo ngại về bong bóng bất động sản trong năm 2016 vì thị trường có nguy cơ sốt ảo. Tận dụng sự sôi động chung trên thị trường, các sàn giao dịch bất động sản thì nhau chào bán dự án dù chưa đủ điều kiện.

Ngay khi dự thảo sửa đổi Thông tư 36 của Ngân hàng Nhà nước được đưa ra lấy ý kiến, đã có khá nhiều ý kiến lo lắng thị trường sẽ chùn xuống vì tác động những quy định mới ít nhiều làm các doanh nghiệp địa ốc hoang mang và khách hàng cũng có tâm lý cân nhắc, dè chừng.

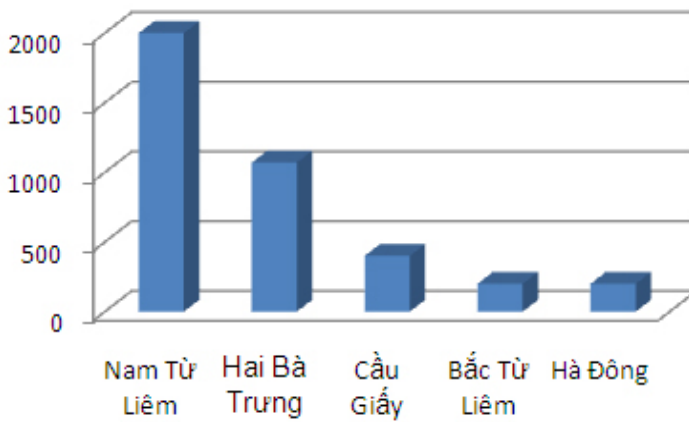
### **THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI**

Tính đến hết quý 1/2016, thị trường căn hộ Hà Nội có gần 3.900 căn hộ được tung ra thị trường, tăng đến 50% so với cùng kỳ năm 2015.

Nguồn cung căn hộ trong quý có sự đóng góp đáng kể của một số dự án như: The Arcadia thuộc khu đô thị Vinhomes Gardenia, Park Hill Premium do Vingroup làm chủ đầu tư. Bên cạnh đó còn có các dự án: FLC Garden City, EcoLife Capitol, MBLand Central Point, Mon City, Hanoi Landmark 51,... Bên cạnh đó, hàng loạt chủ dự án chung cư giá rẻ khác cũng đang rục rịch tung hàng ra thị trường. Điển hình như dự án Tổ hợp chung cư Ngọc Sơn có giá bán khoảng 11 triệu đồng, Chung cư Tứ Hiệp Plaza, Cienco 5.

**Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong quý 1**

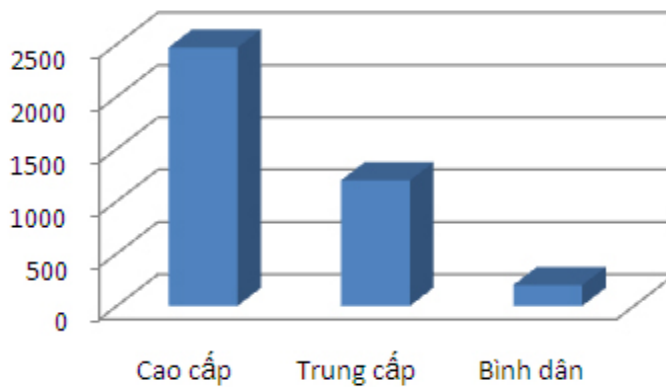
Nguồn: Data CafeLand



Phân theo khu vực, Nam Từ Liêm là quận có nguồn cung căn hộ nhiều nhất trong quý với hơn 2.000 căn hộ, tiếp đến là quận Hai Bà Trưng, Cầu Giấy và Hà Đông.

**Cơ cấu căn hộ theo hạng**

Nguồn: Data CafeLand



Để thu hút khách hàng ngay từ những ngày đầu năm các chủ đầu tư đã mạnh tay tung ra các chương trình khuyến mãi như mua căn hộ thuộc nhận điều hòa, mua căn hộ nhận 1 lượng vàng SJC 9999 hoặc được lựa chọn gói vay ưu đãi lãi suất từ ngân hàng. Dù vậy, sức tiêu thụ của thị trường có thể bị ảnh hưởng bởi nguồn cung tương đối lớn và các chủ đầu tư sẽ cần có những chính sách kích cầu mạnh tay hơn để cạnh tranh với các dự án mới. Ước tính trong giai đoạn 2016-2017 có khoảng 12.000 căn hộ sẽ hoàn thành nếu các chủ đầu tư xây dựng đúng tiến độ cam kết.

**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.