

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ QUÝ 2 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

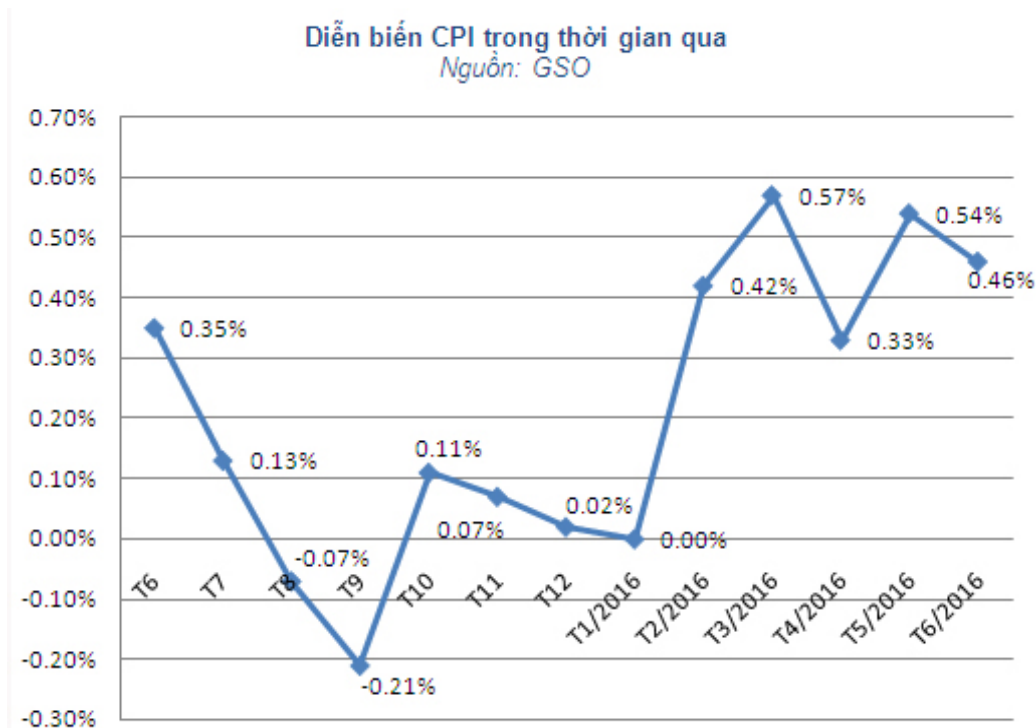
<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>GDP 6 tháng đầu năm ước tính tăng 5,52%</i>	
<i>CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2016 tăng 1,72%</i>	
<i>FDI vào bất động sản vẫn đạt mức trung bình</i>	
<i>Bất động sản dẫn đầu số lượng doanh nghiệp thành lập mới</i>	
<i>Lượng khách nước ngoài đến Việt Nam tăng</i>	
<i>Những thông tin nổi bật</i>	<i>3</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 6 tháng đầu năm ước tính tăng 5,52%

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2016 ước tính tăng 5,52% so với cùng kỳ năm trước, trong đó quý 1 tăng 5,48%, quý 2 tăng 5,55%. Tăng trưởng 6 tháng đầu năm nay tuy cao hơn tốc độ tăng của cùng kỳ các năm 2012-2014 nhưng có dấu hiệu chững lại so với tốc độ tăng 6,32% trong 6 tháng đầu năm 2015.

CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2016 tăng 1,72%



Theo Tổng Cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 6 tháng đầu năm 2016 chỉ tăng 1,72%. Mặc dù mức tăng 1,72% của 6 tháng đầu năm nay cao hơn nhiều so với mức 0,86% của 6 tháng năm 2015, nhưng vẫn là mức tăng khá thấp so với cùng kỳ các năm trước.

FDI vào bất động sản vẫn đạt mức trung bình

Mặc dù đứng sau lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo nhưng hoạt động kinh doanh bất động sản là lĩnh vực đứng thứ 2 về thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Trong 6 tháng đầu năm có 25 dự án cấp mới và 5 lượt dự án tăng vốn, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 604,8 triệu USD.

Bất động sản dẫn đầu số lượng doanh nghiệp thành lập mới

Trong 6 tháng đầu năm 2016, lĩnh vực kinh doanh bất động sản dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp thành lập mới với 1.354 doanh nghiệp đăng ký, tăng hơn 110 % so với cùng kỳ năm 2015. Xếp sau là lĩnh vực Y tế và hoạt động trợ giúp xã hội đăng ký 243 doanh nghiệp, tăng 80%, hoạt động dịch vụ khác đăng ký 484 doanh nghiệp, tăng 41,1%...

Lượng khách nước ngoài đến Việt Nam tăng

Lượng khách nước ngoài đến Việt Nam 6 tháng đầu năm 2016 ước tính đạt 4,7 triệu lượt người, tăng 21,3% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, lượng khách nước ngoài đến Việt Nam đã hồi phục mạnh mẽ sau một năm ảm đạm. Trong đó, số du khách Trung Quốc đến Việt Nam tăng 47,9% so với năm ngoái. Số lượng khách đến từ Hàn Quốc tăng 34% so với năm trước. Những thị trường được hưởng lợi từ chính sách miễn thị thực cũng đã tăng trưởng từ 6% đến 35% trong nửa đầu năm 2016.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Dân Anh đồng thuận rời khỏi EU

Với tỷ lệ 51,9% ủng hộ trong cuộc trưng cầu dân ý ở Anh về việc rời khỏi Liên minh Châu Âu (Brexit), người dân Anh đã chọn rời khỏi Liên minh châu Âu (EU). Sự kiện này không chỉ tác động mạnh đến tình hình kinh tế, chính trị nước Anh mà còn ảnh hưởng vô cùng lớn đến kinh tế thế giới.

Big C Việt Nam về tay hãng bán lẻ Thái - Central Group

Tập đoàn Casino của Pháp đã đồng ý bán phần lớn cổ ở chuỗi siêu thị Big C Việt Nam cho hãng bán lẻ Thái - Central Group. Casino tiết lộ giá trị doanh nghiệp của Big C Việt Nam đạt 920 triệu Euro. Tập đoàn này cũng cho biết sau thương vụ này sẽ thu về 920 triệu Euro, xấp xỉ 1,04 tỷ USD. Sau sự kiện này, hầu hết các thương hiệu bán lẻ lớn ở Việt Nam đều đã rơi vào tay doanh nghiệp Thái. Điều này làm dấy lên lo ngại liệu hàng Việt có còn cơ hội tại kênh bán lẻ hiện đại.

Nhà đầu tư Hoa Kỳ muốn rót 4 tỷ USD vào Thủ Thiêm

Tập đoàn Cantor Fitzgerald (Hoa Kỳ), đã có buổi làm việc với Bí thư Thành ủy TPHCM Đinh La Thăng về việc phát triển dự án tòa tháp tài chính tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm (quận 2, TPHCM) trị giá 4 tỷ USD. Dự án hiện được xem xét đầu tư tại khu đất rộng 11ha, thuộc khu chức năng số 1 (Thủ Thiêm). Thời gian khởi công đến lúc hoàn thành dự kiến khoảng 3 năm 2 tháng. Nhà đầu tư kỳ vọng tòa tháp văn phòng này tương lai sẽ là trung tâm tài chính - chứng khoán, thu hút các doanh nghiệp trong và ngoài nước đến làm việc. Đến thời điểm này, nhà đầu tư cho biết đang chờ giấy phép đầu tư, còn lại các khâu chuẩn bị vốn, thiết kế, xây dựng đã sẵn sàng.

Mapletree mua lại tòa nhà Kumho Asiana Plaza Saigon

Mapletree vừa tuyên bố mua lại tòa nhà Kumho Asiana Plaza Saigon tại quận 1, Tp.HCM từ Kumho Industrial Company Limited và Asiana Airlines Incorporated. Nằm tại góc đường giao nhau giữa đại lộ Lê Duẩn và Hai Bà Trưng, Kumho Asiana Plaza là một dự án phức hợp cung cấp gần 146.000 m² diện tích sàn. Dự án bao gồm một tòa cao ốc văn phòng hạng A cao 21 tầng, một tháp căn hộ dịch vụ cao 32 tầng, tháp khách sạn cao 21 tầng được quản lý bởi tập đoàn InterContinental Hotels và một khu thương mại ẩm thực.

Tồn kho bất động sản giảm 26%

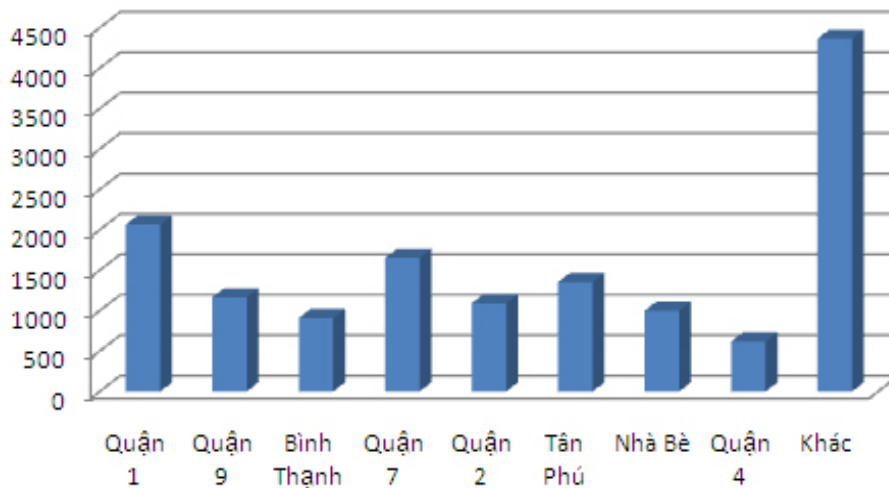
Theo đánh giá của Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), lượng tồn kho bất động sản vẫn tiếp tục giảm nhưng đã chậm lại. Theo đó, trong 6 tháng đầu năm 2016, tồn kho bất động sản giảm được 13.400 tỉ đồng, tương ứng hơn 26%, đưa tổng giá trị tồn kho bất động sản cả nước tính đến cuối tháng 6/2016 xuống còn khoảng 37.489 tỉ đồng. Giá trị này đã giảm 1.935 tỉ đồng so với cùng kỳ năm trước.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TPHCM

Gần 10.000 căn hộ được chào bán trong quý 2, gấp 2 lần cùng kỳ năm trước. Tính từ đầu năm đến nay thị trường căn hộ TPHCM đã có khoảng hơn 14.200 căn hộ được chào bán, tăng 28% so với 6 tháng đầu năm 2015.

Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM trong 6 tháng đầu năm

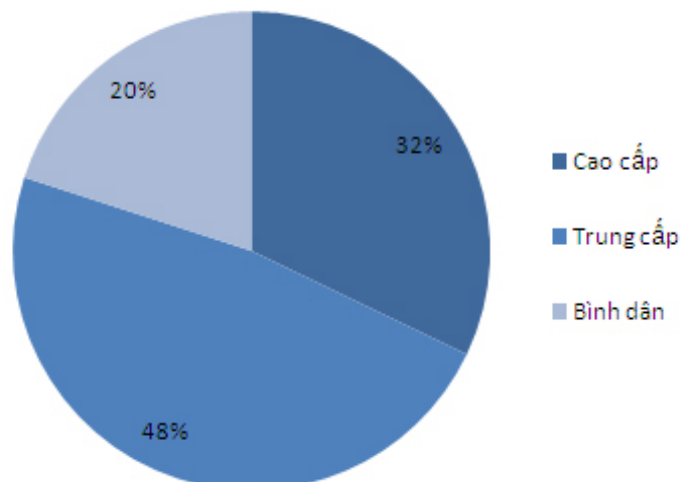
Nguồn: Data CafeLand



Nguồn cung từ phân khúc trung cấp chiếm tỷ lệ cao nhất với 50%, tổng nguồn cung. Tiếp theo là phân khúc cao cấp và hạng sang với 31% và cuối cùng là phân khúc bình dân với 19%. Nguồn cung căn hộ trong quý chủ yếu đến từ các dự án: Vinhomes Golden River, River City, SaigonMia, Centana Thủ Thiêm, Nam Phúc - Le Jardin, M-One Nam Sài Gòn,...

Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



Trong quý, giá bán căn hộ tăng cao nhờ sự gia nhập của các dự án cao cấp, hiện tại giá chào bán trung bình trên thị trường căn hộ TPHCM khoảng 33 triệu đồng/m².

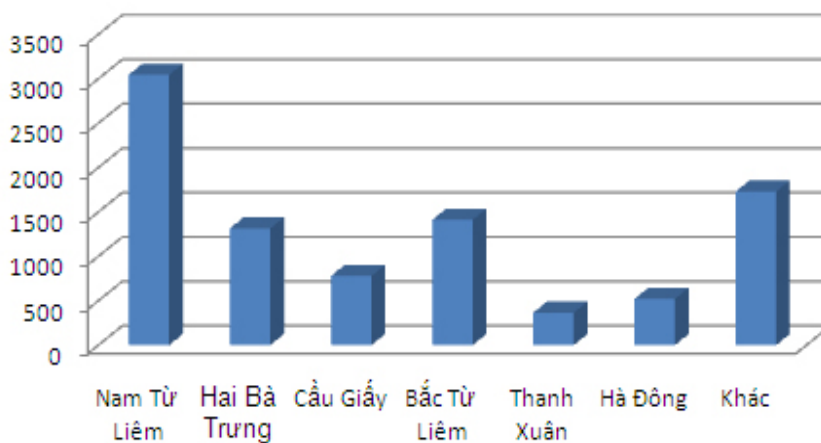
Những bê bối gần đây tại các dự án chung cư Harmona, Bảy Hiền Tower đã tác động không nhỏ đến tâm lý của khách hàng. Việc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN cũng đã phát đi cảnh báo mạnh mẽ đối với thị trường bất động sản. Thông tư này sẽ góp phần làm thay đổi thị trường bất động sản theo hướng tích cực hơn nhưng cũng buộc doanh nghiệp phải giảm dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

Nếu đúng theo cam kết của các chủ đầu tư, tính đến năm 2018 sẽ có gần 26.832 căn hộ hoàn thành và bàn giao, trong đó có các dự án đang chào bán và các dự án đã chào bán ở các năm trước, việc này ảnh hưởng rất lớn đến khả năng và lợi nhuận từ việc đầu tư mua căn hộ để cho thuê lại.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

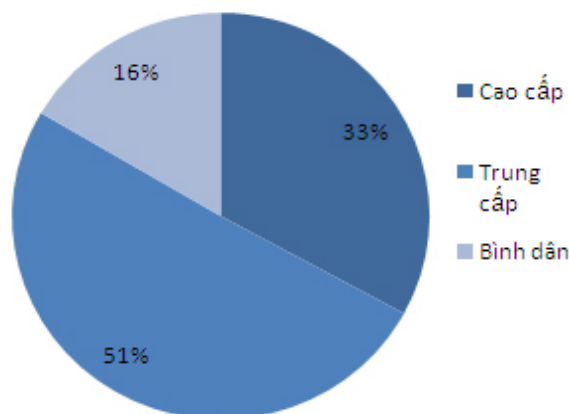
Trong quý 2, thị trường Hà Nội có gần 5.300 căn hộ được chào bán, tăng lần lượt 37% so với quý trước và 35% so với cùng kỳ năm trước với phân khúc trung cấp chiếm 65%, phân khúc bình dân chiếm 25% và phân khúc cao cấp chiếm 10%.

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong 6 tháng đầu năm
 Nguồn: Data CafeLand



Nguồn cung căn hộ trong quý đến từ một số dự án như: Goldmark City (Bắc Từ Liêm) Seasons Avenue (Hà Đông), D'. Le Roi Soleil Quảng An (Tây Hồ), EcoLife Tây Hồ, FLC Star Tower (Hà Đông),... Những dự án được mở bán chủ yếu vẫn tập trung ở khu vực các quận phía Tây Nam như các quận Hà Đông, Hoàng Mai với hệ thống hạ tầng hoàn thiện, đồng bộ.

Cơ cấu căn hộ theo hạng
 Nguồn: Data CafeLand



Tính chung 6 tháng đầu năm, nguồn cung căn hộ trên thị trường Hà Nội đạt 9.169 căn, tăng 41% so với cùng kỳ năm 2016. Với tình hình khả quan của thị trường, giá bán được ghi nhận tăng nhẹ ở nhiều dự án. Tại một số dự án, giá bán căn hộ tiếp tục tăng nhẹ 1-2%, thậm chí có dự án mức tăng đến 5% -7%, nhất là tại các dự án có vị trí tốt với khoảng cách vừa phải đến trung tâm thành phố, hoặc gần các công trình cơ sở hạ tầng quan trọng đang được triển khai.

Dự kiến, đến hết năm 2017 sẽ có hơn 11.000 căn hộ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. Lượng bán cao những quý gần đây sẽ tiếp tục trong hai quý tới, với nhiều hoạt động được kỳ vọng từ trung cấp và bình dân.

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.