

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 3 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

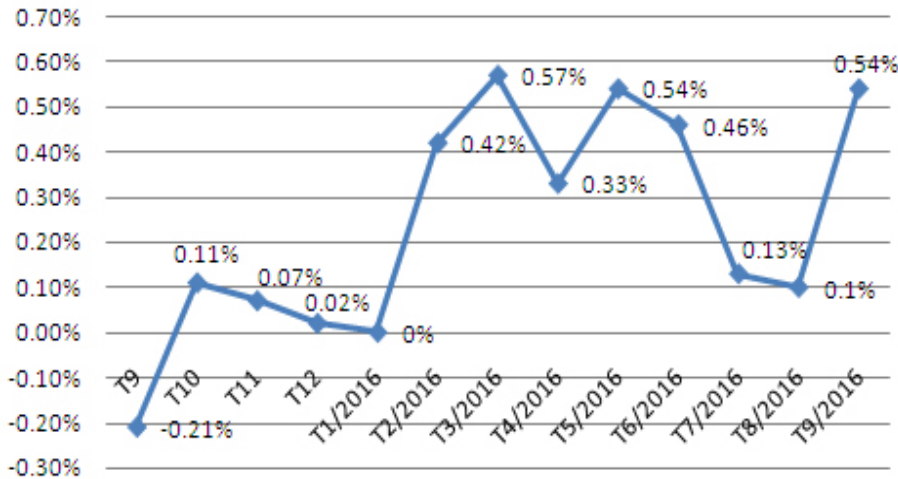
## *Nội dung chính*

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>CPI tháng 9 tăng 0,54%</i>	
<i>Hơn 1 tỷ USD vào bất động sản Việt Nam trong 9 tháng</i>	
<i>2.160 doanh nghiệp bất động sản được thành lập trong 9 tháng</i>	
<i>Tăng trưởng GDP thấp</i>	
<i>Quay trở lại nhập siêu trong tháng 9</i>	
<i>Những thông tin nổi bật .....</i>	<i>4</i>
<i>Thị trường căn hộ TP.HCM.....</i>	<i>5</i>
<i>Thị trường biệt thự, nhà phố TP.HCM .....</i>	<i>6</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội .....</i>	<i>7</i>

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

CPI tháng 9 tăng 0,54%

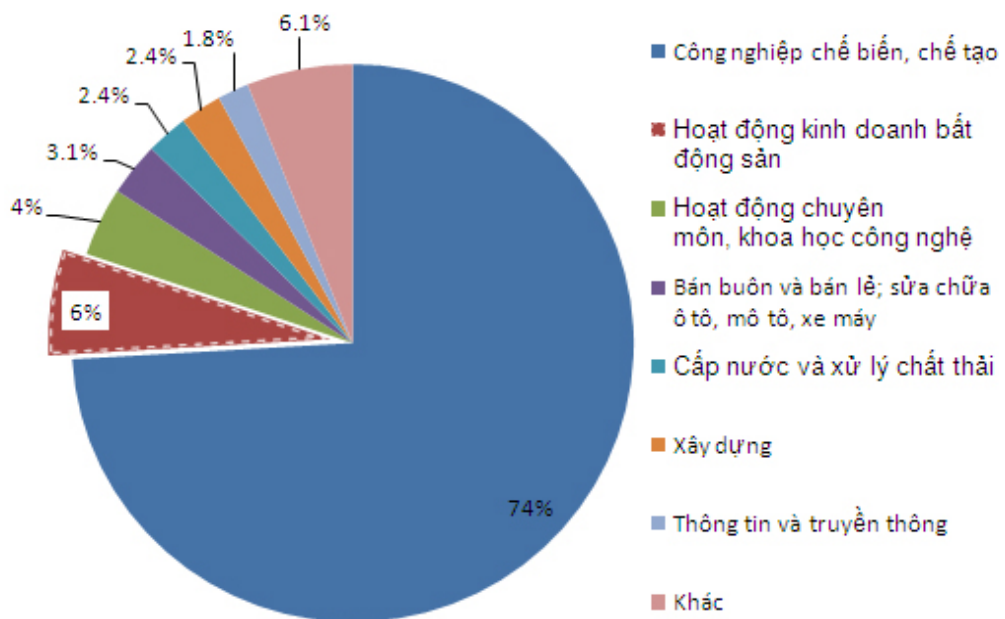
Diễn biến CPI 12 tháng qua  
Nguồn: GSO



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9 tăng 0,54% so với tháng trước và tăng 3,34% so với cùng kỳ năm trước. Tính từ đầu năm đến nay, CPI đã tăng 3,14% so với tháng 12/2015. Từ năm 1998 trở lại đây, CPI tháng 9 năm nay đang ở mức thấp nhất trong vòng 15 năm qua, trong khi CPI cả 9 tháng thấp nhất trong vòng 10 năm.

Hơn 1 tỷ USD vào bất động sản Việt Nam trong 9 tháng

Thu hút FDI trong 9 tháng phân theo lĩnh vực  
Nguồn: GSO

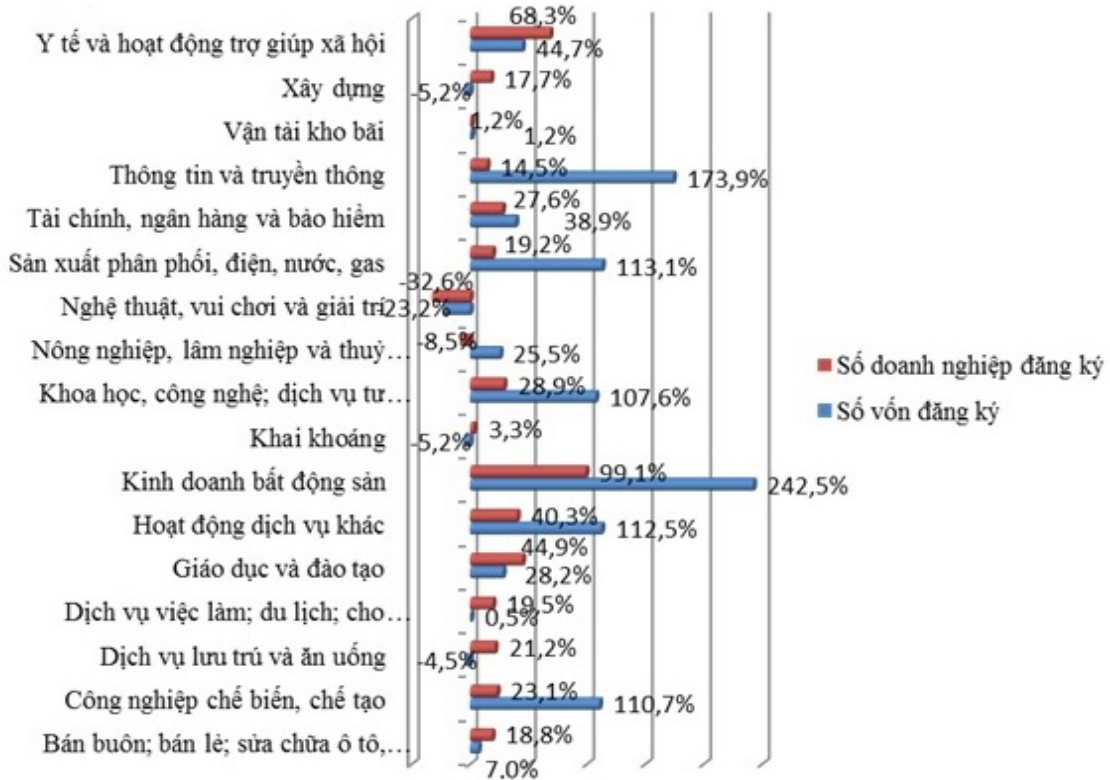


Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong 9 tháng đầu năm 2016, cả nước có 1.820 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài mới được cấp phép với tổng vốn đăng ký là 11,02 tỷ USD, tăng 1,1% so với cùng kỳ. Có 851 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn với giá trị tăng thêm là 5,3 tỷ USD, giảm 13,9% so với cùng kỳ.

Dẫn đầu về thu hút FDI là ngành Công nghiệp chế biến chế tạo với tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm đạt hơn 12,15 tỷ USD. Lĩnh vực bất động sản đứng thứ 2 về thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI) với hơn 1 tỷ USD vốn đăng ký mới và tăng thêm.

**2.160 doanh nghiệp bất động sản được thành lập trong 9 tháng**

*Tình hình doanh nghiệp đăng ký thành lập mới theo lĩnh vực hoạt động*



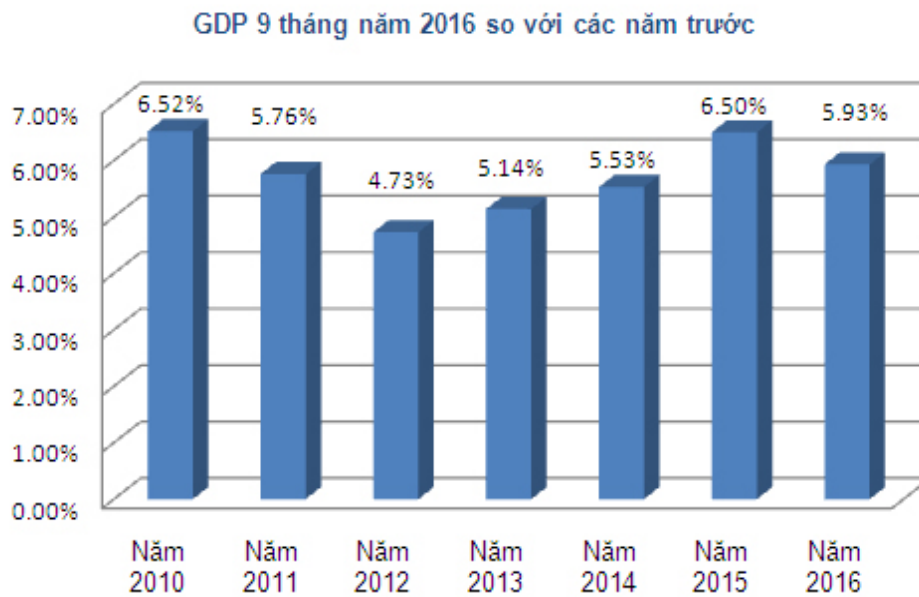
Trong 9 tháng đầu năm 2016, lĩnh vực kinh doanh bất động sản dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp thành lập mới với 2.160 doanh nghiệp, tăng 99,1%.

Tính chung tất cả các lĩnh vực, 9 tháng đầu năm 2016 tổng số doanh nghiệp thành lập mới và doanh nghiệp quay trở lại hoạt động của cả nước là 101.961 doanh nghiệp, trong đó: có 81.451 doanh nghiệp thành lập mới và 20.510 doanh nghiệp quay trở lại hoạt động. Tỷ lệ doanh nghiệp thành lập mới tăng ở hầu hết các ngành nghề so với cùng kỳ năm 2015.

**Quay trở lại nhập siêu trong tháng 9**

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu 9 tháng đầu năm cả nước ước đạt gần 253,6 tỷ USD. Trong đó kim ngạch xuất khẩu ước đạt 128,2, tăng 6,7% so với cùng kỳ năm trước. Còn nhập khẩu ước đạt 125,4 tỷ USD, tăng 1,3% so với cùng kỳ năm trước.

Như vậy, 9 tháng đầu năm, Việt Nam xuất siêu ước đạt 2,8 tỷ USD. Nếu tính riêng trong tháng 9, cả nước lại nhập siêu khoảng 100 triệu USD, trong đó xuất khẩu ước đạt 15 tỷ USD, nhập khẩu đạt 15,1 tỷ USD.

**Tăng trưởng GDP thấp**


Theo Tổng cục Thống kê, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 9 tháng đầu năm 2016 ước tính tăng 5,93% so với cùng kỳ năm trước, trong đó, quý 1 tăng 5,48%, quý 2 tăng 5,78%, quý 3 tăng 6,40%. Tuy vậy, mức tăng trưởng này vẫn thấp hơn mức tăng 6,53% của cùng kỳ năm 2015. Nguyên nhân chủ yếu do ngành công nghiệp khai khoáng tiếp tục giảm sút và nông nghiệp tăng trưởng thấp hơn mức tăng cùng kỳ năm trước.

**NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT**
**Sài Gòn chìm trong trận ngập lụt lịch sử**

Cơn mưa lớn vào tối 26/9 trên toàn TP.HCM khiến nhiều tuyến đường, tòa nhà ở TP.HCM ngập nặng. Theo Trung tâm Chỉ huy, Cảnh sát PCCC TP.HCM cơn mưa chiều 26/9, đã nhấn chìm 44 tuyến đường, làm hư hỏng gần 1.300 xe gắn máy và hơn 100 xe ô tô, thiệt hại hàng trăm tỷ đồng. Đợt ngập lụt lịch sử này không chỉ là nỗi ám ảnh kinh hoàng của tất cả người dân đang sinh sống tại thành phố mà nó sẽ ảnh hưởng đến tâm lý của người mua nhà.

**Hợp long cầu vượt sông Sài Gòn tuyến metro số 1**

Hôm 30/9 vừa qua, Ban Quản lý Đường sắt đô thị TP.HCM tổ chức lễ hợp long cầu metro Sài Gòn thuộc Dự án xây dựng tuyến metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên.

Đây là cây cầu quan trọng nhất trong dự án tuyến đường sắt đô thị số 1 Bến Thành - Suối Tiên. Việc xây trụ và lao dầm qua sông Sài Gòn với tổng chiều dài gần 300m là hạng mục khó khăn và mất nhiều thời gian nhất. Cho đến thời điểm này, các hạng mục toàn tuyến metro dài 19,7km cũng đang được thực hiện đúng tiến độ.

Theo Ban Quản lý dự án số 1, tuyến metro Bến Thành – Suối Tiên có 5 cầu gồm: cầu Sài Gòn, Nguyễn Hữu Cảnh – Văn Thánh, Điện Biên Phủ, Rạch Chiếc và Xa lộ Hà Nội.

**Tp.HCM sẽ đầu tư hàng loạt cầu và cầu vượt**

UBND TP.HCM đã chấp thuận cho phép đầu tư dự án cầu Nguyễn Khoái vượt dòng kênh Tẻ nối Khu Nam vào khu vực trung tâm của thành phố. Dự án có tổng chiều dài khoảng 1km

trong đó cầu dài 346 m, rộng 22,5m. Điểm đầu của dự án bắt đầu từ đường D1 khu dân cư Him Lam (quận 7) điểm cuối nằm ở đường Bến Vân Đồn (quận 4). Dự án có tổng mức đầu tư 1.250 tỷ đồng sẽ được khởi công trong năm 2017 và hoàn thành sau 18 tháng thi công.

Công trình xây dựng cầu vượt Ngã 6 Gò Vấp do Khu quản lý giao thông đô thị số 3 Tp.HCM làm chủ đầu tư vừa được khởi công với tổng vốn đầu tư 405,7 tỷ đồng. Công trình được xây dựng nhằm mục đích xóa một trong những điểm kẹt xe trầm trọng bậc nhất của thành phố tại khu vực này.

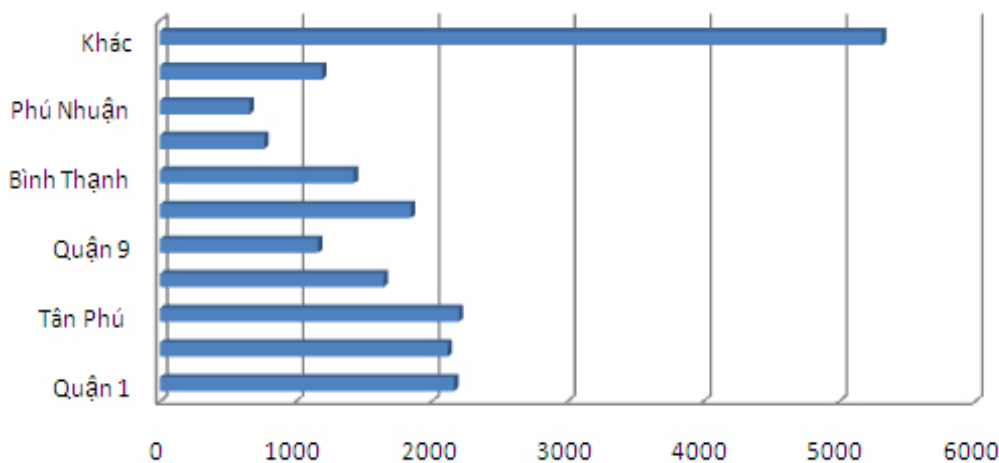
Trước đó, UBND Thành phố đã chấp thuận đầu tư xây dựng bổ sung nút giao khác mức tại giao lộ QL1 - đường Lê Trọng Tấn - Nguyễn Thị Tú quận Bình Tân nhằm đảm bảo giao thông liên tục góp phần khắc phục tình trạng ùn tắc giao thông trên QL1, đoạn An Sương - An Lạc. Dự án thuộc dự án BOT cải tạo nâng cấp QL 1A đoạn An Sương - An Lạc do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO thực hiện theo hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao.

Liên danh 3 nhà đầu tư là Tổng Công ty 319, Công ty TNHH dịch vụ thương mại sản xuất xây dựng Đông Mekong và Công ty cổ phần hạ tầng Đông Á đã đề xuất dự án xây dựng hệ thống đường trên cao kết nối sân bay Tân Sơn Nhất (quận Tân Bình) với đường Nguyễn Văn Trỗi - Hoàng Văn Thụ (quận Phú Nhuận) theo hình thức đầu tư PPP (hợp tác công - tư). Dự án có vốn đầu tư dự kiến khoảng 3.500 tỷ đồng, nhằm giải quyết ùn tắc giao thông ở khu vực sân bay Tân Sơn Nhất.

### **THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM**

Trong quý 3/2016, thị trường căn hộ bán TP.HCM có 6.300 căn hộ được chào bán, giảm 38% so với quý 2/2016 và giảm nhẹ 5% so với cùng kỳ năm 2015. Tính trong 9 tháng đầu năm 2016, thị trường căn hộ TP.HCM có khoảng 20.500 căn hộ, tăng 20% so với 9 tháng năm 2015.

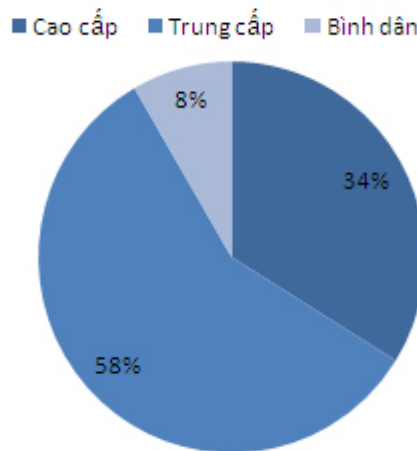
**Nguồn cung căn hộ Tp.HCM 9 tháng năm 2016 phân theo quận (căn)**  
 Nguồn: Data CafeLand



Nguồn cung từ phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm lĩnh thị trường trong quý với 58% tổng nguồn cung. Tiếp theo là phân khúc cao cấp với 34% và phân khúc bình dân với thị phần ngày càng hạn chế chỉ 8%. Nguồn cung căn hộ trong quý chủ yếu đến từ các dự án như: Sunrise Riverside, Riverpark Premier, Vinhomes Golden River, Vinhomes Central Park,...

Việc nhiều chủ đầu tư chạy đua phát triển phân khúc tầm trung và cao cấp với kỳ vọng biên độ lợi nhuận lớn và kinh tế khởi sắc kéo theo nhu cầu nhà ở về phân khúc này tăng lên. Thế nhưng theo quan sát của chúng tôi, các dự án nhà ở có giá bán xoay quanh mức 1 tỷ đến 1,5 tỷ đồng trong nhiều năm qua và đến thời điểm hiện nay vẫn là phân khúc phát triển mạnh mẽ nhất với một lượng cầu ổn định từ những người mua nhà với nhu cầu mua để ở. Vì thế nhiều chủ đầu tư ra hàng ở phân khúc này đều được người mua nhà đón nhận đông đảo như tại các dự án Hưng Phát Silver Star (Hưng Lộc Phát), 9View, Moonlight Residences (Hưng Thịnh), CitisoHo (Kiến Á),...

**Cơ cấu nguồn cung căn hộ trong quý 3/2016**  
 Nguồn: Data CafeLand



Quận 7, quận 2, Tân Phú, quận 9, Thủ Đức vẫn là những khu vực có đóng góp đáng kể vào nguồn cung chung trên thị trường thành phố. Trong đó, khu vực phía Nam trong đó có quận 7, Nhà Bè thời gian qua bị ảnh hưởng bởi mùi hôi thối từ bãi rác Đa Phước song nhiều chủ đầu tư vẫn tự tin đưa ra thêm các dự án mới. Điển hình tại Nhà Bè, Công ty Phú Mỹ Hưng tiếp tục phát triển dự án căn hộ mới là Saigon South Residences với mức giá chỉ từ 2 tỷ đồng/căn hộ 2 phòng ngủ (đã bao gồm quỹ bảo trì, thuế VAT).

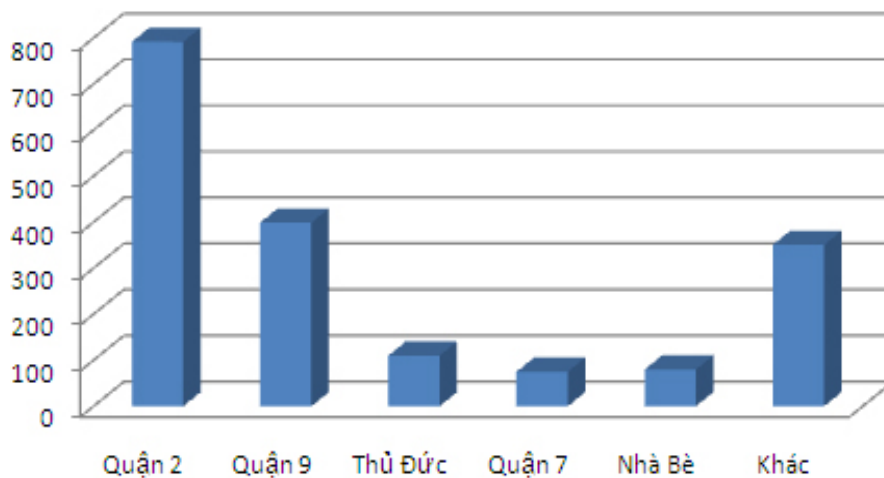
Dự kiến trong quý tới, thị trường sẽ đón nhận nguồn cung từ các dự án mới bao gồm: Saigon South Residence (Nhà Bè), Feliz en Vista (quận 2), Tháp Bora Bora thuộc dự án Đảo Kim Cương giai đoạn 2 (quận 2), Palm Heights (quận 2).

**Thị trường nhà phố, biệt thự TP.HCM**

Trong quý 3/2016, thị trường nhà phố, biệt thự đón nhận khoảng 750 căn, chủ yếu đến từ các dự án: Palm Residences, Jamona Golden Silk, Lavila, Citibella 2, Van Phuc Riverside City, Valora Fuji, Senturia. Tính từ đầu năm đến nay, phân khúc nhà phố, biệt thự có khoảng 1.807 căn được chào bán.

Nguồn cung trên thị trường chủ yếu tập trung ở khu vực quận 2 với gần 800 căn, quận 9 khoảng 400 căn và một số khu vực khác như Nhà Bè, Thủ Đức và quận 12 với dự án mới Senturia Vườn Lài. Trong khoảng 2 năm trở lại đây, phân khúc biệt thự, nhà phố phát triển ấn tượng nhờ cơ sở hạ tầng nhiều khu vực được cải thiện, khả năng kết nối dễ dàng hơn. Nhiều chủ đầu tư đang có xu hướng phát triển những khu đô thị khép kín với lợi thế quỹ đất lớn, nguồn cung phân khúc này ngày càng phong phú hơn.

Nguồn cung biệt thự, nhà phố 9 tháng qua  
 Nguồn: Data CafeLand

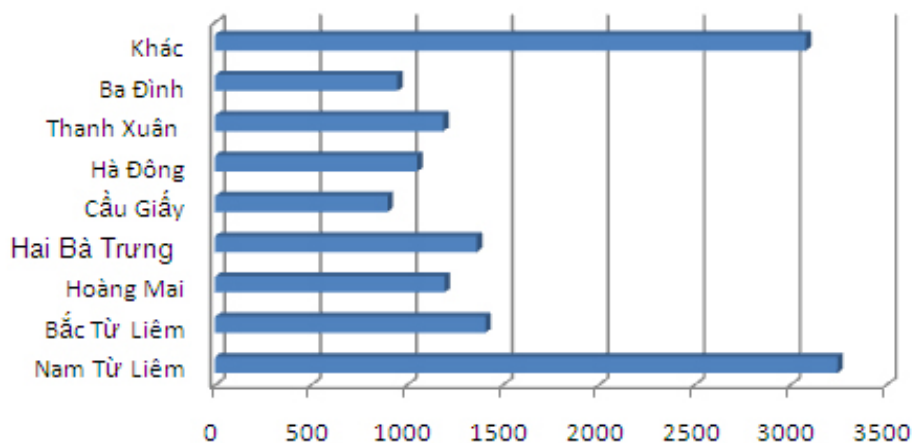


### Thị trường căn hộ Hà Nội

Trong quý 3, thị trường căn hộ Hà Nội có tổng cộng 5.378 căn hộ được chào bán, tăng 4% so với quý trước và 22% so với cùng kỳ năm trước. Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ bán tại Hà Nội có hơn 14.000 căn hộ được chào bán, tăng 32% so với 9 tháng năm 2015.

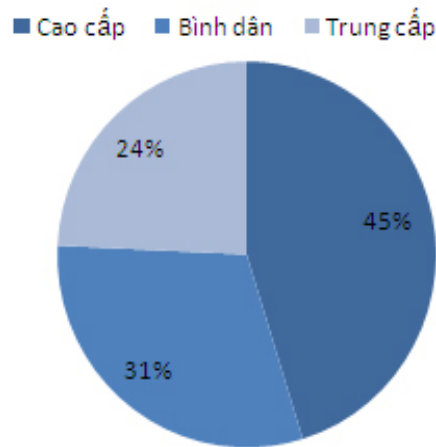
Trong quý, nguồn cung căn hộ cao cấp vẫn chiếm ưu thế với 45% lượng mở bán. Tiếp đến là phân khúc bình dân và trung cấp với lần lượt 31% và 24%.

Nguồn cung căn hộ 9 tháng năm 2016 tại Hà Nội (căn)  
 Nguồn: Data CafeLand



Phân theo khu vực, Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Thanh Xuân, Hoàng Mai là những quận có đóng góp cao nhất trong tổng lượng mở bán tính từ đầu năm đến nay. Sự tham gia của dự án Vinhomes Metropolis trên đường Liễu Giai của Tập đoàn Vingroup vào giữa quý 3 giúp Ba Đình lọt vào danh sách những khu vực đang có nguồn cung căn hộ lớn tại thành phố.

**Cơ cấu nguồn cung căn hộ quý 3/2016 tại Hà Nội**  
 Nguồn: Data CafeLand



Trong quý 3 vừa qua thị trường căn hộ Hà Nội đón thêm những người chơi mới tham gia thị trường như T&T Land với dự án T&T Riverview (Hoàng Mai), Tập đoàn Long Giang với dự án Rivera Park Hà Nội (Thanh Xuân). Tập đoàn Sunshine cũng đón đầu nhu cầu nhà ở vào cuối năm khi cùng lúc ra mắt 3 dự án Sunshine Center (tên cũ là Mai Trang Tower – quận Nam Từ Liêm), Sunshine Riverside (Tây Hồ) và Sunshine Garden (Hoàng Mai) với tổng số căn hộ lên tới 2.900 căn. Tập đoàn Vingroup cũng bắt tay hợp tác với Tân Hoàng Minh để phát triển dự án D'.Capitale.

Sự cải thiện của cơ sở hạ tầng kết hợp với sự hào hứng của các nhà đầu tư trên thị trường là động lực để các doanh nghiệp bất động sản mạnh dạn bung hàng. Về giá bán, quý 3 ghi nhận mức giá chào bán trung bình trên thị trường là 36 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Từ nay đến hết năm 2017 sẽ có hơn 16.000 căn hộ được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, trong đó có khoảng 40% là thuộc phân khúc trung cấp. Tuy nhiên tại nhiều dự án, với tiến độ hiện tại kế hoạch bàn giao đúng thời hạn gần như không khả quan.

**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.