

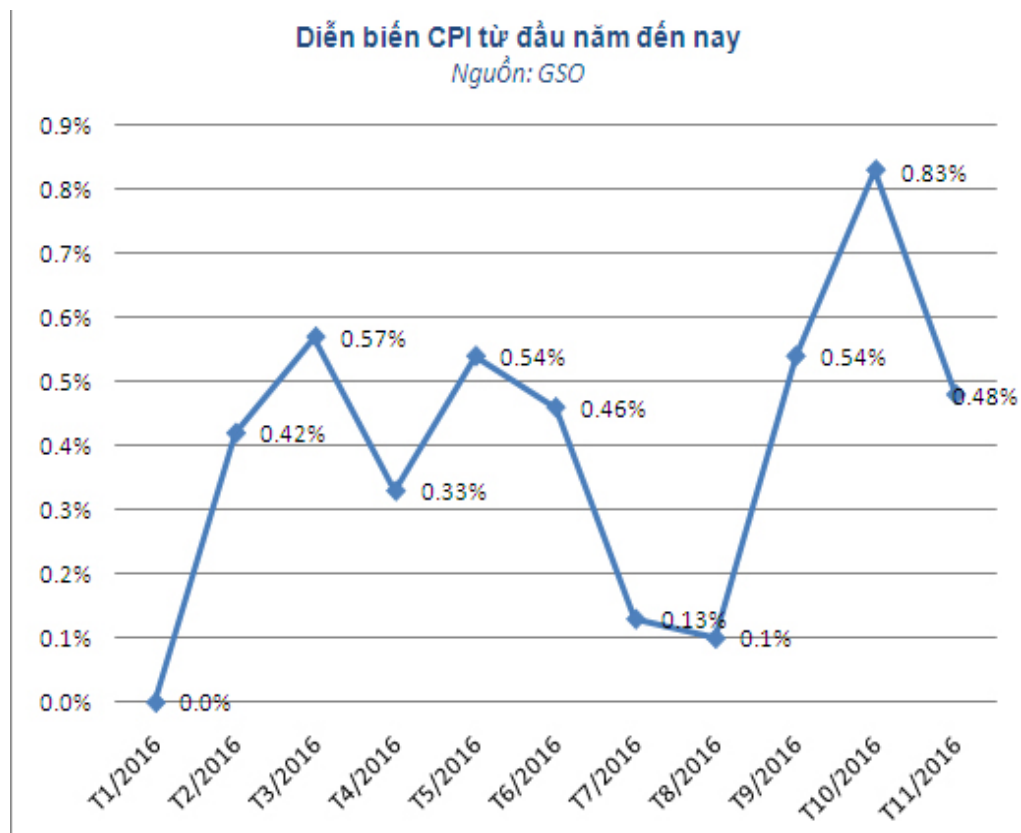
BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÁNG 11 NĂM 2016

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>FDI vào Việt Nam sụt giảm</i>	
<i>CPI tháng 11 tăng 0,48%</i>	
<i>Nhập siêu 400 triệu USD trong tháng 11</i>	
<i>Kiểm hối về TP.HCM năm 2016 dự kiến giảm</i>	
<i>Những sự kiện 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>6</i>

KINH TẾ VIỆT NAM
CPI tháng 11 tăng 0,48%


Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 11/2016 tăng 0,48% so với tháng trước. Qua đó cho thấy nền kinh tế có mức tăng trưởng ổn định hơn dù đang ở thời điểm những tháng cuối năm khi mà nhu cầu mua sắm của người dân đang tăng cao. Bình quân 11 tháng năm nay, CPI tăng 2,47% so với cùng kỳ năm 2015.

Lạm phát cơ bản tháng 11/2016 tăng 0,1% so với tháng trước và tăng 1,87% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 11 tháng tăng 1,82% so với bình quân cùng kỳ năm 2015.

Nhập siêu 400 triệu USD trong tháng 11

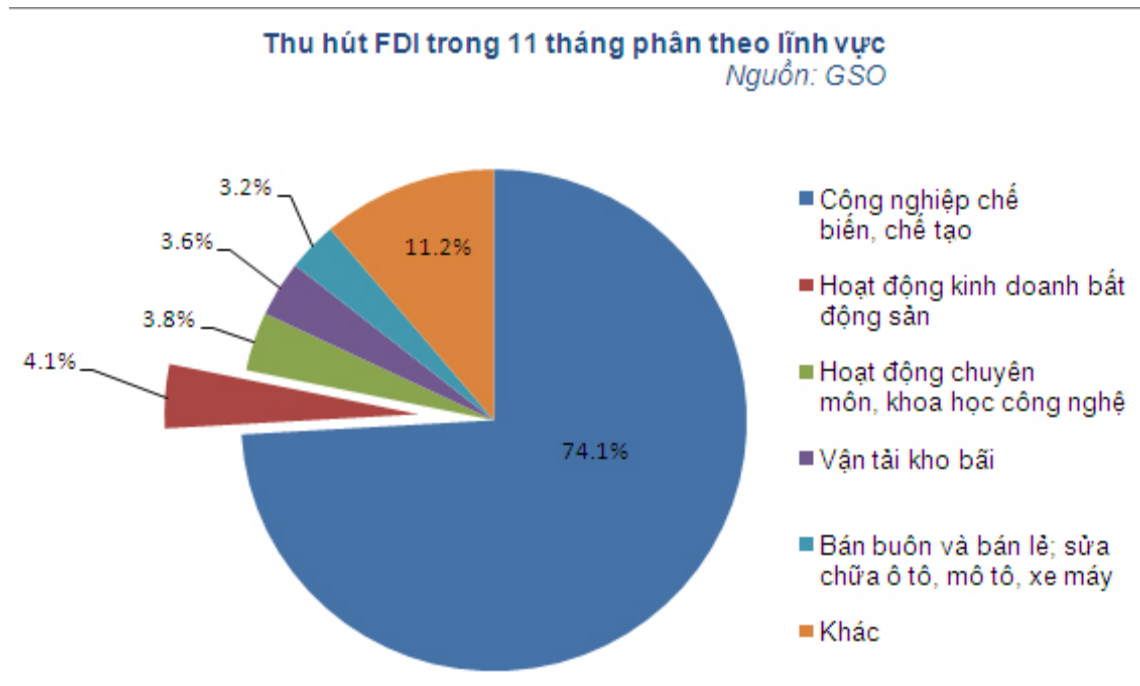
Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, nhập siêu trong tháng 11 ước đạt 400 triệu USD, đây là tháng thứ 2 liên tiếp nhập siêu. Thống kê cho thấy, tháng 11 kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 15,6 tỷ USD, tăng 1,3% so với tháng trước nhưng kim ngạch hàng hóa nhập khẩu trong tháng 11 cũng lên đến 16 tỷ USD, dẫn đến nhập siêu 400 triệu USD.

Tính chung trong 11 tháng qua, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 156,6 tỷ USD, tăng 3,5% so với cùng kỳ năm trước. Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 159,5 tỷ USD, tăng 7,5% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, 11 tháng qua Việt Nam xuất siêu 2,84 tỷ USD.

Kiều hối về TP.HCM năm 2016 dự kiến giảm

Theo Ngân hàng Nhà nước chi nhánh TP.HCM, tính đến cuối tháng 11/2016 lượng kiều hối về thành phố khoảng 4,3 tỷ USD. Dự kiến cả năm 2016 lượng kiều hối về TP.HCM khoảng 5 tỷ USD, giảm 10% so với dự đoán đầu năm ở mức 5,5 tỷ USD.

FDI vào Việt Nam sụt giảm



Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong 11 tháng năm nay đạt hơn 18 tỷ USD, giảm 10% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh những nguyên nhân đến từ kinh tế trong nước, những yếu tố bất định của chính trị, kinh tế thế giới, đặc biệt là việc ký kết Hiệp định TPP gặp nhiều rào cản khiến nguồn lực này sụt giảm. Dù vậy, giải ngân FDI trong 11 tháng vẫn tăng 8,3% so với cùng kỳ năm 2015, đạt 14,3 tỷ USD.

Kinh doanh bất động sản vẫn tiếp tục là ngành thu hút FDI đứng thứ 2 sau công nghiệp chế biến chế tạo với 740,9 triệu USD trong 11 tháng, con số này có giảm sút so với 10 tháng năm 2016 do có 11 dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với tổng số vốn điều chỉnh giảm 560,1 triệu USD.

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Donald Trump đắc cử tổng thống Mỹ

Tỉ phú Donald Trump, người chưa từng có kinh nghiệm chính trị, chưa từng giữ một chức vụ công đã đắc cử tổng thống thứ 45 của nước Mỹ trong sự ngỡ ngàng của cả thế giới. Nếu thực hiện đúng theo những tuyên bố trước đó thì “trật tự thế giới” có thể bị đảo lộn do các chính sách của Trump đưa ra. Điều này chắc chắn ảnh hưởng lớn đến tình hình kinh tế, chính trị thế giới, trong đó có Việt Nam.

Nhiều doanh nghiệp bất động sản tham gia làm nhà giá rẻ

Mới đây, một doanh nghiệp lớn trong ngành bất động sản là Vingroup công bố sẽ đầu tư dòng sản phẩm nhà ở có giá khoảng 700 triệu đồng/căn (Giá từ 13-19 triệu đồng/m², diện tích từ 35m² trở lên). Trong giai đoạn đầu, Vingroup sẽ được đồng loạt triển khai tại 7 tỉnh, thành phố lớn gồm: Hà Nội, Hưng Yên, TP.HCM, Hải Phòng, Thanh Hóa, Hà Tĩnh, Khánh Hòa. Tại Hà Nội doanh nghiệp này đã bố trí hơn 500 ha đất tại Đan Phượng và Gia Lâm, trong khi đó tại TP.HCM đã bố trí hơn 300 ha đất tại quận 7 và quận 12.

Một doanh nghiệp khác là Tập đoàn Mường Thanh cũng công bố sẽ tung ra thị trường 800 căn hộ có diện tích nhỏ với giá chỉ từ 9,5 triệu đồng/m².

Động thái này của các doanh nghiệp không chỉ được người dân quan tâm mà nhằm cân bằng lại thị trường bất động sản vốn đang thiếu vắng những căn hộ giá rẻ cho người thu nhập thấp.

Tồn kho bất động sản còn gần 32.000 tỷ đồng

Theo Bộ Xây dựng, tính đến 21/11, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 31.842 tỷ đồng, giảm 37,43% so với tháng 12/2015. Tồn kho bất động sản tiếp tục giảm nhưng tốc độ đã chậm lại, lượng tồn kho chủ yếu là đất nền tại các dự án xa trung tâm chưa có hạ tầng đầy đủ. Thị trường bất động sản trong tháng 11 duy trì sự ổn định, không có nhiều biến động về số lượng giao dịch, giá bất động sản tăng nhẹ tại một số địa bàn. Lượng giao dịch tháng 11/2016 không có nhiều biến động so với tháng trước.

Cụ thể, tại TP.HCM có khoảng 1.330 giao dịch, tăng 8,6% so với tháng trước. Số lượng giao dịch thành công tập trung tại những dự án nhà ở căn hộ chung cư trung và cao cấp, giao dịch đất nền tại các khu vực vùng ven đô. Tại Hà Nội, trong tháng 11 có khoảng 1.350 giao dịch, tăng 3,9% so với tháng trước, phần lớn các dự án được mở bán vẫn nằm ở phân khúc trung cấp và cao cấp.

Bất động sản tiếp tục dẫn đầu về doanh nghiệp thành lập mới

Theo Cục Quản lý đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch – Đầu tư), lĩnh vực kinh doanh bất động sản dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp thành lập mới trong 11 tháng năm 2016 với 2.825 doanh nghiệp thành lập, tăng 95,6% so với cùng kỳ năm 2015.

Tính chung tất cả lĩnh vực, trong 11 tháng năm 2016, tổng số doanh nghiệp thành lập mới và doanh nghiệp quay trở lại hoạt động của cả nước là 126.243 doanh nghiệp, trong đó: có 101.683 doanh nghiệp thành lập mới và 24.560 doanh nghiệp quay trở lại hoạt động.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

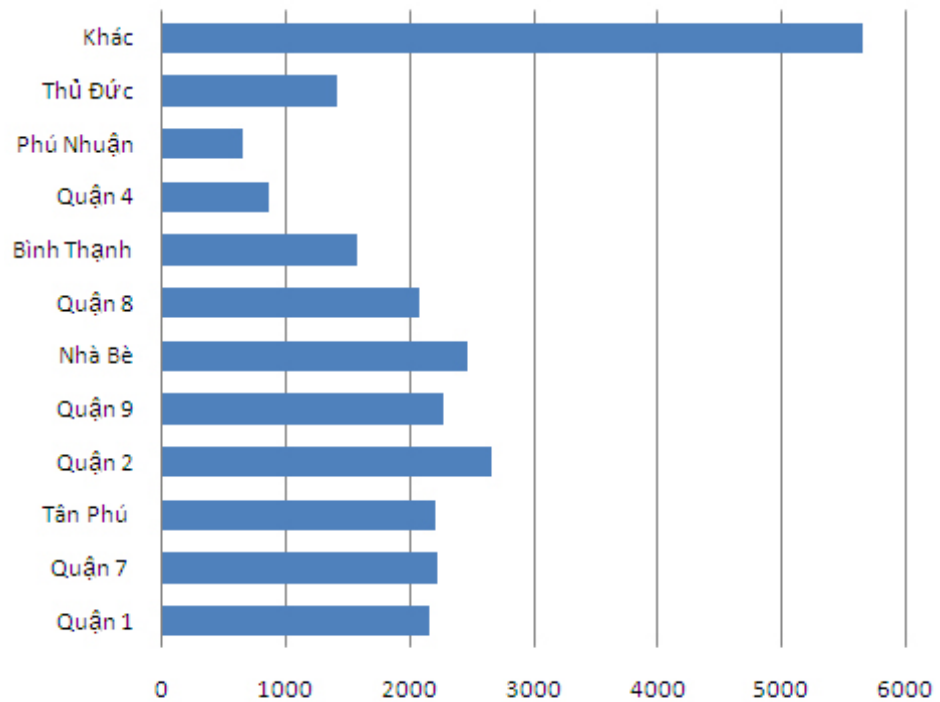
Có khoảng 3.146 căn hộ được đưa ra thị trường trong tháng 11, tăng 21% so với tháng trước nhưng giảm nhẹ 4,6% so với cùng kỳ năm trước. Tính từ đầu năm đến nay thị trường căn hộ TP.HCM có hơn 26.200 căn hộ được đưa ra thị trường, tăng 12,7% so với 11 tháng năm 2015.

Bên cạnh các dự án trung và cao cấp như Palm Heights (giai đoạn 2 của dự án Palm City quận 2), The View (giai đoạn tiếp theo của dự án Riviera Point quận 7), Tháp Bora Bora (thuộc giai đoạn 2 dự án Đảo Kim Cương quận 2), Saigon South Residences (Nhà Bè), City Garden (Bình Thạnh),... trong tháng có khá nhiều dự án có giá từ 900 triệu đồng đến 1,5 tỷ đồng được các chủ dự án giới thiệu ra thị trường như Prosper Plaza (quận 12), The PegaSuite (quận 8), Him Lam Phú An (quận 9),...

Nguồn cung căn hộ được đưa ra thị trường khá phong phú kết hợp với nhiều chương trình khuyến mãi để kích cầu vào những tháng cuối năm.

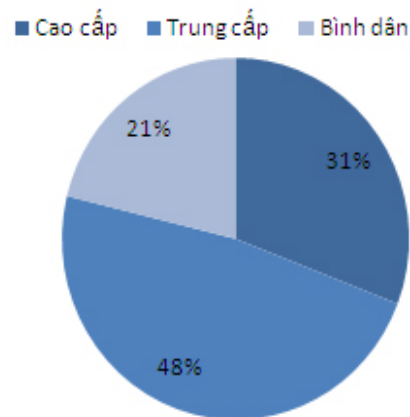
Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM 11 tháng qua

Nguồn: Data CafeLand



Cơ cấu lượng cung căn hộ tại TP.HCM theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



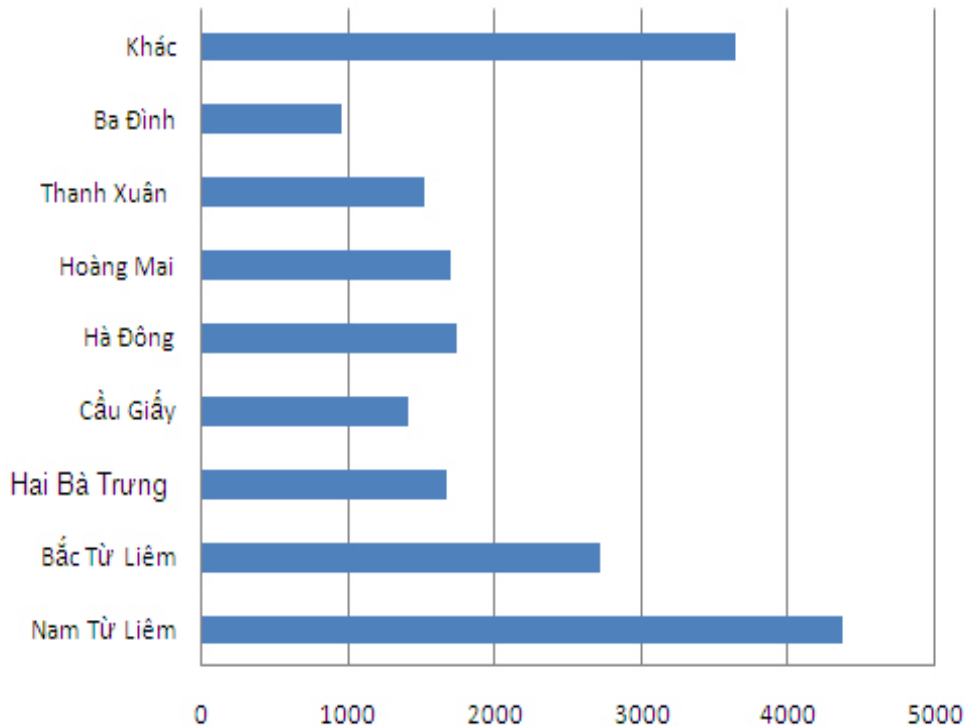
Khu phía Đông thành phố với các quận Bình Thạnh, quận 2, quận 9, Thủ Đức là nơi có nguồn cung căn hộ cao nhất trong quý với 1.231 căn hộ, trong khi đó khu vực phía Nam gồm quận 7, quận 8, Nhà Bè cung cấp khoảng 860 căn hộ. Dưới sự phát triển mạnh của các dự án hạ tầng, nguồn cung tại khu vực phía Đông đang tăng nhanh.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Trong tháng 11, có hơn 2.700 căn hộ được đưa ra thị trường, tăng 6,5% so với tháng trước và tăng đến 1,7 lần so với tháng 11/2015. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu từ các quận Bắc Từ Liêm, Hoàng Mai, Nam Từ Liêm và Thanh Xuân. Tính chung trong 11 tháng năm 2016, thị trường căn hộ Hà Nội có 19.665 bán ra, tăng 37% so với 11 tháng năm 2015.

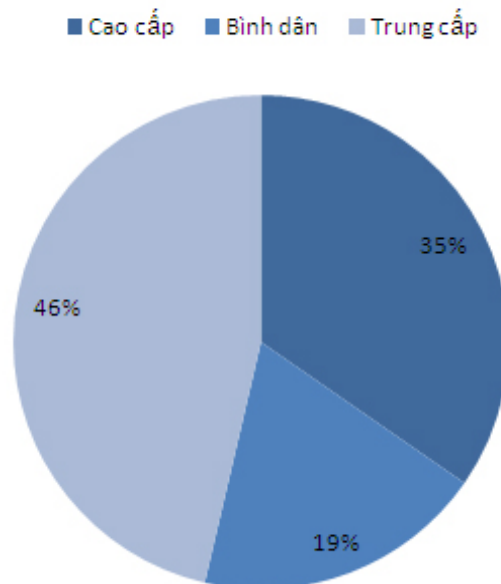
Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong 11 tháng qua (căn)

Nguồn: Data CafeLand



Cơ cấu căn hộ tại Hà Nội theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



Tại một số dự án như D'.Le Pont D'or (Đống Đa), Discovery Complex (Cầu Giấy), Tràng An Complex (Cầu Giấy), EcoLife Capitol (Nam Từ Liêm), Park Hill Times City (Hai Bà Trưng), Xuân Mai Complex (Hà Đông), The ONE Residence (Hoàng Mai),... chủ đầu tư đang cấp tập triển khai để bàn giao cho các khách hàng nhận nhà ăn Tết kèm theo các chương trình bán hàng hấp dẫn như mua nhà tặng vàng, mua nhà tặng xe hơi, cam kết hỗ trợ vay tối đa lên tới 70 -75% trên tổng giá trị của căn hộ để thu hút khách xuống tiền mua nhà dịp cuối năm.

Ước tính từ nay đến cuối năm sẽ có khoảng 5.115 căn hộ hoàn thành vào bàn giao cho khách hàng, hơn 70% trong số đó thuộc phân khúc trung cấp và bình dân. Dự báo thị trường sẽ tiếp tục diễn biến khả quan đến cuối năm với nhiều hoạt động được kỳ vọng từ phân khúc bình dân và trung cấp.

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.