

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 4 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

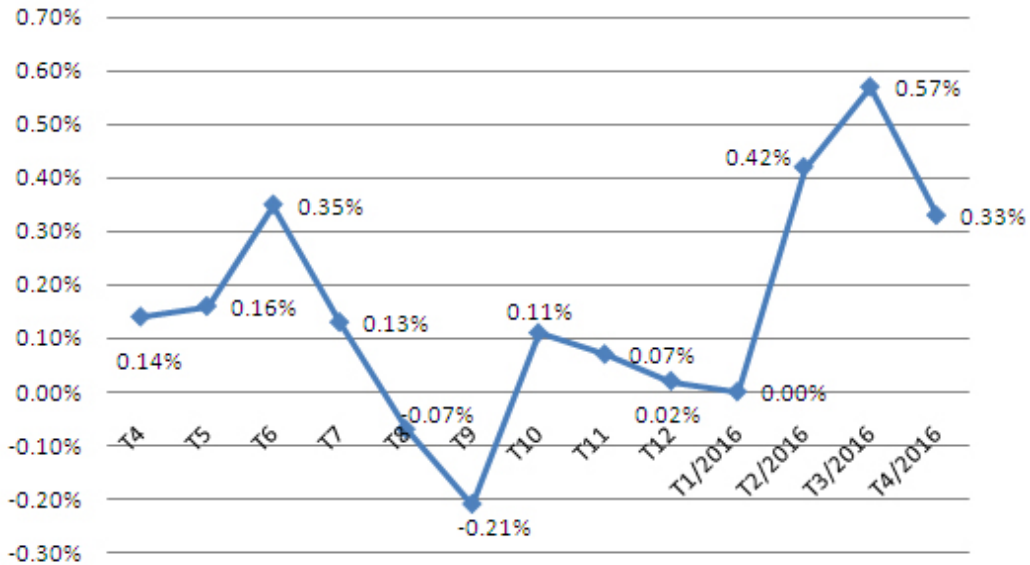
Nội dung chính

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	2
<i>CPI tháng 4/2016 tăng 0,33%</i>	
<i>6,8 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 4 tháng</i>	
<i>34.721 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới</i>	
<i>Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước tính đạt 1.138,2 nghìn tỷ đồng</i>	
<i>Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 17,8%</i>	
<i>Những thông tin nổi bật</i>	3
<i>Big C Việt Nam về tay hãng bán lẻ Thái - Central Group</i>	
<i>Thủ tướng đối thoại trực tiếp với doanh nghiệp</i>	
<i>Khởi công khu nghỉ dưỡng 4 tỷ đô Nam Hội An</i>	
<i>Tồn kho bất động sản hiện còn gần 41.500 tỷ đồng</i>	
<i>Thị trường căn hộ TP.HCM.....</i>	4
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội</i>	6

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

CPI tháng 4/2016 tăng 0,33%

Diễn biến CPI trong thời gian qua
 Nguồn: GSO



Chỉ số giá tiêu dùng CPI tháng 4/2016 tăng 0,33% so với tháng trước và tăng 1,89% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân khiến CPI tháng này tăng là vì giá lúa gạo tăng cao do tác động của hạn hán và xâm nhập mặn tại các tỉnh. Bên cạnh đó, giá xăng và giá các mặt hàng thép tăng mạnh cũng khiến chỉ số giá tiêu dùng tăng.

Lạm phát cơ bản tháng 4/2016 tăng 0,19% so với tháng trước và tăng 1,76% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 4 tháng đầu năm 2016 tăng 1,76% so với bình quân cùng kỳ năm 2015.

6,8 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 4 tháng

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tính đến thời điểm 20/4 đã thu hút 697 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 5 tỷ USD, tăng 55,6% về số dự án và tăng 89,9% về vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2015.

Đồng thời có 314 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước đăng ký tăng vốn với số vốn tăng thêm đạt 1,8 tỷ USD. Như vậy tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và vốn cấp bổ sung đạt 6,8 tỷ USD, tăng 85% so với cùng kỳ năm trước. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện 4 tháng đầu năm ước tính đạt 4,7 tỷ USD, tăng 12% so với cùng kỳ năm 2015.

34.721 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới

Trong 4 tháng qua cả nước có 34.721 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng vốn đăng ký là 248,2 nghìn tỷ đồng, tăng 22,9% về số doanh nghiệp và tăng 52,8% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2015. Tính trong 4 tháng đầu năm, số doanh nghiệp gặp khó khăn buộc phải tạm ngừng hoạt động là 25.135 doanh nghiệp, tăng 31,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó có 9.450 doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng hoạt động có thời hạn và 15.685 doanh nghiệp ngừng hoạt động chờ đóng mã số doanh nghiệp hoặc không đăng ký.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước tính đạt 1138,2 nghìn tỷ đồng

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 4 ước tính đạt 279,8 nghìn tỷ đồng, tăng 8,5% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 4 tháng đầu năm nay, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 1138,2 nghìn tỷ đồng, tăng 8,8% so với cùng kỳ năm trước. Nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,5%, thấp hơn mức tăng 8,3% của cùng kỳ năm 2015

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 17,8%

Khách quốc tế đến nước ta trong tháng 4 ước tính đạt 789,5 nghìn lượt người, giảm 3,8% so với tháng trước và tăng 11,9% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 4 tháng đầu năm, khách quốc tế đến nước ta ước tính đạt 3248,6 nghìn lượt người, tăng 17,8% so với cùng kỳ năm trước.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Thủ tướng đối thoại trực tiếp với doanh nghiệp

Ngày 29/4, Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc đã có cuộc đối thoại trực tiếp với doanh nghiệp. Nội dung chính của buổi đối thoại là đề ra các giải pháp xây dựng thể chế nhằm tạo môi trường kinh doanh thuận lợi nhất cho doanh nghiệp, giải quyết các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị của doanh nghiệp.

Đại diện các doanh nghiệp đã nêu ra kỳ vọng với Chính phủ trong việc cải cách thủ tục hành chính, khai thông nguồn vốn hay giảm thiểu những chi phí không chính thức, coi doanh nghiệp là đối tượng phục vụ thay vì đối tượng quản lý,...

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

Tập đoàn Casino của Pháp đã đồng ý bán phần lớn cổ phần ở chuỗi siêu thị Big C Việt Nam cho hãng bán lẻ Thái - Central Group. 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?



Khởi công khu nghỉ dưỡng 4 tỷ đô Nam Hội An

Sáng 24/4, UBND tỉnh Quảng Nam và Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An (HASD) đã tổ chức lễ khởi công dự án khu nghỉ dưỡng Nam Hội An có tổng mức đầu tư 4 tỷ USD. Đây là dự án có vốn đầu tư lớn nhất tại tỉnh Quảng Nam tính tới thời điểm hiện nay.

Dự án có diện tích 985,6 ha, do tập đoàn VinaCapital và Tập đoàn Gold Yield Enterprises đầu tư, HASD là nhà phát triển dự án.

Mặc dù, theo kế hoạch, phải tới đầu năm 2019, Dự án mới đi vào hoạt động, song đây là một động thái rất tích cực đối với một dự án tỷ USD được cấp chứng nhận đầu tư đã lâu mà chưa được triển khai.



Tồn kho bất động sản hiện còn gần 41.500 tỷ đồng

Bộ Xây dựng cho biết, tính đến cuối tháng 4/2016, giá trị tồn kho bất động sản toàn thị trường còn gần 41.500 tỷ đồng, giảm khoảng 3.400 tỷ đồng so với tháng trước đó và giảm so với thời điểm cuối năm 2014 là gần 44%. Lượng tồn kho chủ yếu là đất nền ở các dự án xa trung tâm chưa có hạ tầng đầy đủ. Tp.HCM là địa phương có giá trị tồn kho bất động sản cao nhất cả nước với 7.730 tỷ đồng.

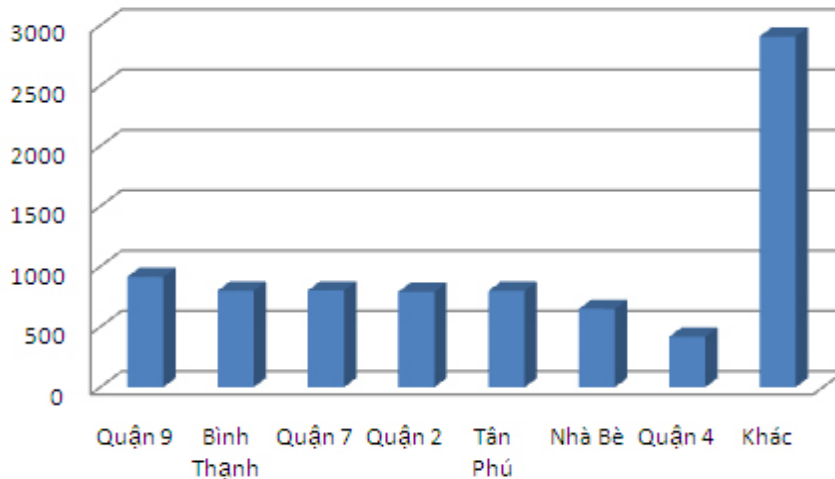


THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tháng 4 vừa qua có thể nói là tháng sôi động với thị trường căn hộ Tp.HCM khi có đến hơn 3.700 căn hộ được chào bán, gấp 3,8 lần so với tháng 4/2015. Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Tp.HCM có khoảng 8.000 căn hộ được chào bán, tăng 52% so với 4 tháng đầu năm 2015. Các dự án được chào bán tiếp tục tập trung ở khu Nam (36%) và khu Đông (32%) của Tp.HCM.

Nguồn cung căn hộ tăng nhanh chủ yếu là do các dự án mới gia nhập thị trường của các chủ đầu tư lớn, trong đó có Dragon Hill 2 (Nhà Bè) Sunrise Riverside (Nhà Bè), Wilton Tower (Bình Thạnh), Opal Riverside (Thủ Đức), Soho Premier (Bình Thạnh), Riva Park (Quận 4), Centana Thủ Thiêm (Quận 2),... Ngoài ra còn một số dự án mới dù chưa chính thức được chủ đầu tư chào bán nhưng cũng đã được giới thiệu ra thị trường từ đầu năm đến nay như Madison, The Nassim, Vinhomes Golden River,

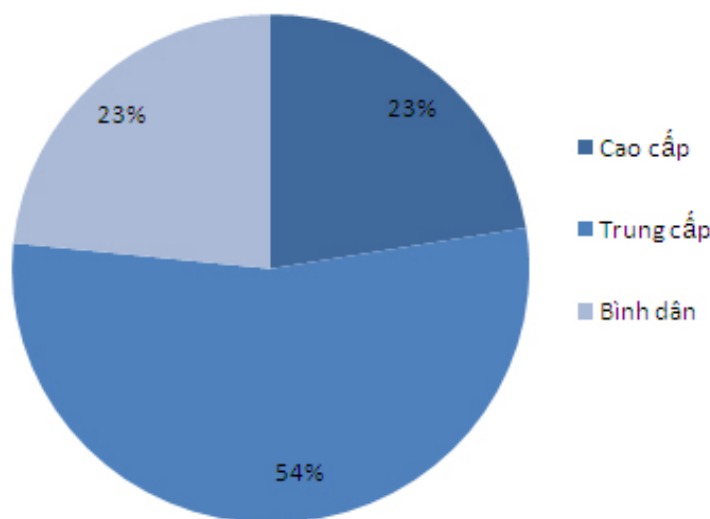
Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM trong 4 tháng đầu năm
 Nguồn: Data CafeLand



Bên cạnh quận 2 và quận 7, quận 9 lọt vào danh sách các khu vực có nguồn cung căn hộ nhiều nhất từ đầu năm đến nay với các dự án I-Home Xa Lộ Hà Nội (CT Group), 9View (Hưng Thịnh), The Art (Gia Hòa),...

Về giá bán, phần lớn các căn hộ đang được chào bán trên thị trường hiện nay thuộc phân khúc bình dân và trung cấp. Đây cũng là phân khúc chủ đạo trên thị trường trong thời gian tới với các căn hộ có mức giá xoay quanh khoảng 1,3 đến 2 tỷ đồng.

Cơ cấu lượng cung theo hạng
 Nguồn: Data CafeLand



Nếu đúng theo cam kết của các chủ đầu tư, tính đến năm 2018 sẽ có gần 24.000 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.

4 tháng qua, một số dự án đang tạm ngưng thi công đã được các chủ đầu tư khởi động lại thông qua hình thức mua bán, chuyển nhượng dự án và hợp tác đầu tư. Với con số 137 dự án đang tạm ngưng thi công (theo báo cáo của HoREA), thị trường mua bán, chuyển nhượng dự án được hứa hẹn sẽ sôi động.

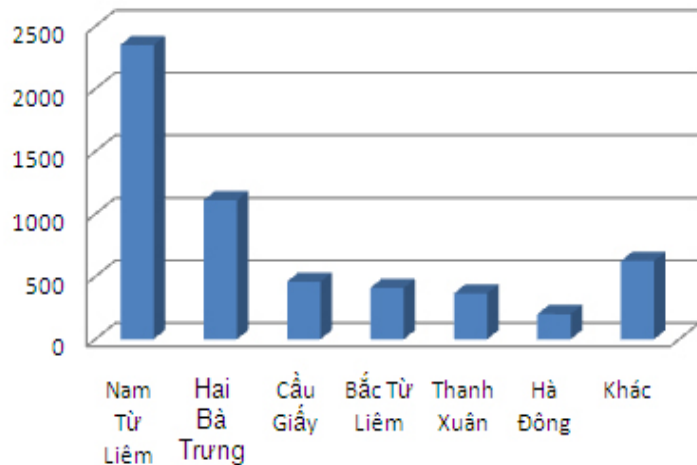
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Hơn 1.600 căn hộ được chào bán trong tháng nâng nguồn cung căn hộ tại Hà Nội tính từ đầu năm đến nay lên hơn 5.500 căn, tăng đến 45% so với 4 tháng đầu năm 2015. Thị trường Hà Nội đang hiện hữu một xu hướng chuyển dịch từ căn hộ bình dân sang cao cấp. Trong đó, phân khúc cao cấp và trung cấp vẫn chiếm ưu thế trên thị trường với 46% và 44% thị phần.

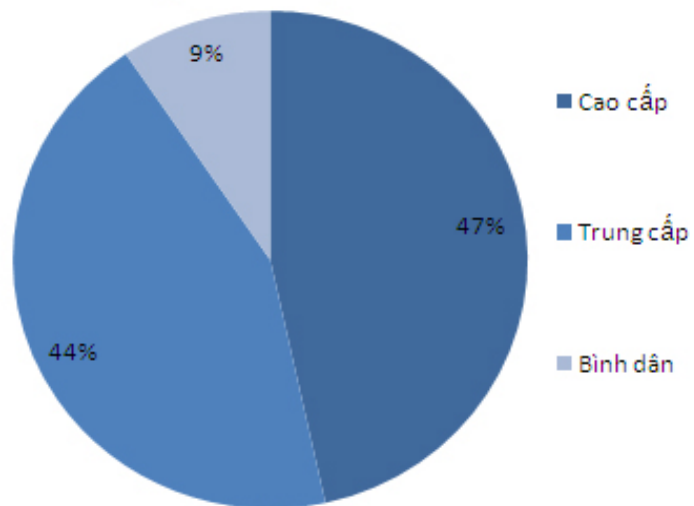
Nguồn cung căn hộ trên thị trường Hà Nội có sự đóng góp đáng kể của một số dự án như: The Arcadia thuộc khu đô thị Vinhomes Gardenia, Park Hill Premium do Vingroup làm chủ đầu tư, FLC Garden City, EcoLife Capitol, MBLand Central Point, Mon City, Hanoi Landmark 51,... Trong khi đó, nguồn cung căn hộ bình dân ngày càng hạn chế, chủ yếu từ một số dự án Chung cư Tứ Hiệp Plaza, Cienco 5. Nguyên nhân được cho là do ảnh hưởng một phần bởi những thay đổi chính sách về gói vay 30 nghìn tỷ.

Nam Từ Liêm và Hai Bà Trưng là 2 quận có nguồn cung căn hộ được chào bán nhiều nhất tính từ đầu năm đến nay, lần lượt chiếm 42% và 20%.

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong 4 tháng đầu năm
 Nguồn: Data CafeLand



Cơ cấu căn hộ theo hạng
 Nguồn: Data CafeLand



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.