

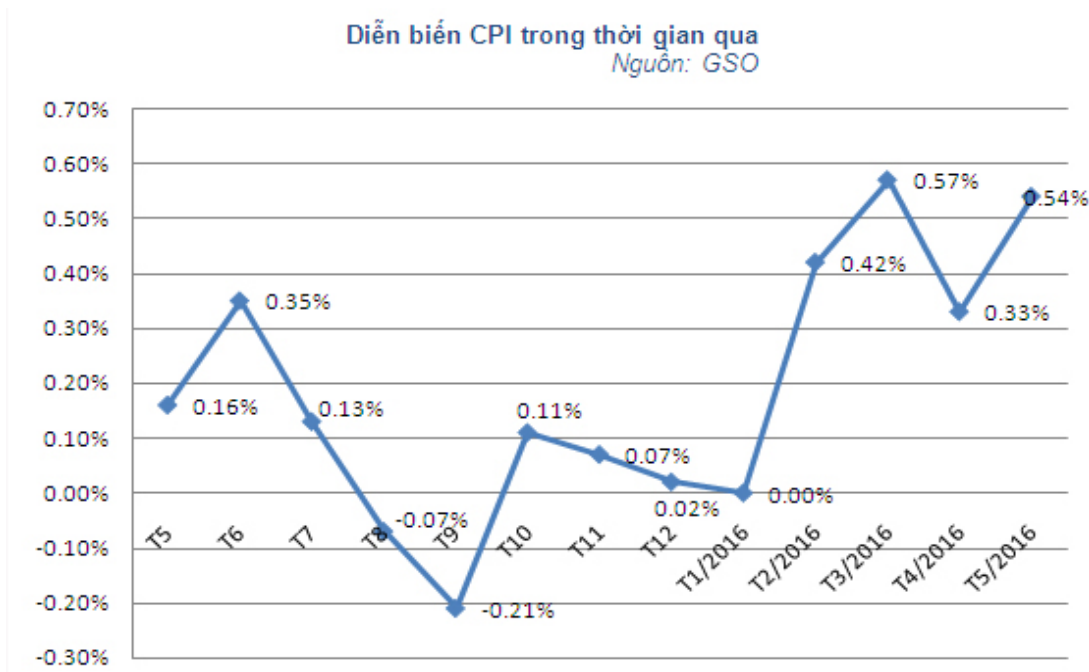
# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 5 NĂM 2016

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>	<b>2</b>
<i>CPI tháng 5/2016 tăng 0,54%</i>	
<i>Hơn 10 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 5 tháng</i>	
<i>Bất động sản dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp thành lập mới</i>	
<i>Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước đạt 286,2 nghìn tỷ đồng</i>	
<b><i>Những thông tin nổi bật .....</i></b>	<b>3</b>
<i>Trung tâm thương mại Parkson Paragon đóng cửa</i>	
<i>LG Display khởi công dự án 1,5 tỷ USD tại Hải Phòng</i>	
<i>Nâng hệ số rủi ro kinh doanh bất động sản lên 200%</i>	
<i>TP.HCM: Công bố 5 dự án nhà ở được bán nhà hình thành trong tương lai</i>	
<i>NHNN tiếp tục giải ngân gói 30 nghìn tỷ từ ngày 1/6</i>	
<b><i>Thị trường căn hộ TP.HCM.....</i></b>	<b>5</b>
<b><i>Thị trường căn hộ Hà Nội .....</i></b>	<b>6</b>

**ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC**
**CPI tháng 5/2016 tăng 0,54%**


Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 5/2016 của cả nước tăng 0,54% so với tháng trước và tăng 2,28% so với cùng tháng năm trước. CPI tháng này được ghi nhận là tháng 5 có mức tăng cao nhất trong vòng 5 năm qua. Lạm phát cơ bản tháng 5/2016 tăng 0,25% so với tháng trước và tăng 1,87% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 5 tháng đầu năm 2016 tăng 1,78% so với bình quân cùng kỳ năm 2015.

**Hơn 10 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 5 tháng**

Trong 5 tháng đầu năm 2016, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cấp mới và tăng thêm là 10,159 tỷ USD, tăng 136,4% so với cùng kỳ năm 2015. Ước tính các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đã giải ngân được 5,8 tỷ USD, tăng 17,2% so với cùng kỳ năm 2015.

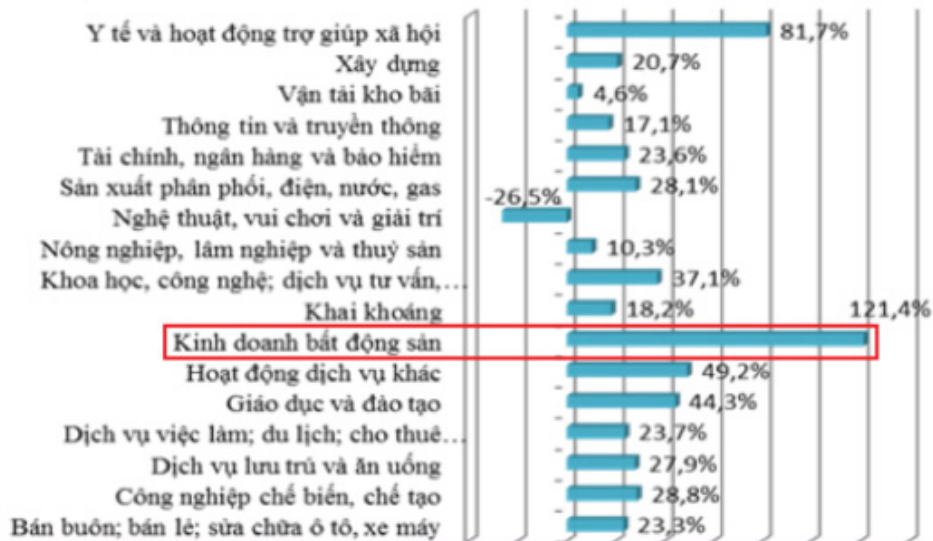
Phân theo lĩnh vực, công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với tổng số vốn cấp mới và tăng thêm chiếm 65,1% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực thông tin và truyền thông đứng thứ hai và đứng thứ 3 là lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản với 542,8 triệu USD, chiếm 5,3% tổng vốn đầu tư.

**Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ ước đạt 286,2 nghìn tỷ đồng**

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 5 ước tính đạt 286,2 nghìn tỷ đồng, tăng 1,8% so với tháng trước và tăng 9% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 5 tháng đầu năm nay, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 1427,1 nghìn tỷ đồng, tăng 9,1% so với cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tăng 7,8%.

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

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



Trong 5 tháng đầu năm 2016, lĩnh vực bất động sản đứng đầu về số lượng doanh nghiệp được thành lập mới với 1.076 doanh nghiệp, tăng 121,4% so với cùng kỳ năm 2015. Tính chung trong 5 tháng đầu năm 2016, tổng số doanh nghiệp thành lập mới và doanh nghiệp quay trở lại hoạt động của cả nước là 57.739 doanh nghiệp. Trong đó, có 44.740 doanh nghiệp thành lập mới.

NHỮNG THÔNG TIN NỘI BẬT

Trung tâm thương mại Parkson Paragon đóng cửa

Trung tâm thương mại Parkson Paragon (đường Nguyễn Lương Bằng, Phú Mỹ Hưng, quận 7, Tp.HCM) chính thức đóng cửa để di dời sau 5 năm hoạt động. Trước đó, vào tháng 1/2015, Công ty TNHH Parkson Việt Nam cũng đã quyết định dừng hoạt động trung tâm thương mại tại Keangnam (Mễ Trì, Hà Nội) do không đạt được doanh thu như kế hoạch đề ra. Diễn biến này khiến nhiều người đặt câu hỏi thị trường mặt bằng bán lẻ Việt Nam đã bão hòa. Tuy nhiên, động thái này chỉ như một nỗ lực tái cấu trúc lại toàn bộ hệ thống của hãng tại Việt Nam.



## LG Display khởi công dự án 1,5 tỷ USD tại Hải Phòng

Công ty LG Display Việt Nam đã khởi công xây dựng tổ hợp nhà máy sản xuất và gia công các sản phẩm màn hình công nghệ cao (màn hình OLED) cho các thiết bị di động như điện thoại, đồng hồ thông minh, máy tính bảng... tại Khu công nghiệp Tràng Duệ, Hải Phòng.

Dự án có tổng vốn đầu tư đăng ký lên tới 1,5 tỷ USD. Đây là lớn thứ hai của tập đoàn này tại khu công nghệ Tràng Duệ với cùng tổng mức đầu tư. Khu công nghiệp này hiện có tổng cộng 7 dự án. Dự án sẽ góp phần thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế, xã hội của thành phố Hải Phòng.



Dự án LG Display Việt Nam

## Nâng hệ số rủi ro kinh doanh bất động sản lên 200%

Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Thông tư 06 sửa đổi Thông tư số 36, quy định các giới hạn, tỷ lệ an toàn trong hoạt động của các tổ chức tín dụng. Theo đó, tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn được giữ nguyên 60% từ nay đến 31/12/2016, rồi giảm dần xuống 50% từ 1/1/2017 và từ 1/1/2018 sẽ xuống 40%. Còn hệ số rủi ro của các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản trước đó dự kiến tăng mạnh từ 150% lên 250%. Tuy nhiên trong Thông tư 06 vừa ban hành, tỷ lệ này chỉ nâng lên 200%. Lộ trình thực hiện là từ 1/1/2017.

## TP.HCM: Công bố 5 dự án nhà ở được bán nhà hình thành trong tương lai

Sau khi công bố danh sách 32 dự án bất động sản đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà hình thành trong tương lai vào tháng 3, mới đây Sở Xây dựng Tp.HCM tiếp tục công bố danh sách 5 dự án bất động sản đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà hình thành trong tương lai, gồm: Xi Grand Court, Dream Home Residence, RiverGate, The Nassim và Carillon 3. Tổng số căn hộ được bán, cho thuê mua nhà hình thành trong tương lai của 5 dự án này là 1.695 căn hộ. Sở xây dựng Hà Nội cũng công bố danh sách 36 dự án được bán nhà hình thành trong tương lai.

## NHNN tiếp tục giải ngân gói 30 nghìn tỷ từ ngày 1/6

Sau nhiều tranh cãi, Ngân hàng Nhà nước vừa có công văn đề nghị các Ngân hàng thương mại kể từ ngày 1/6/2016 tiếp tục giải ngân đối với các hợp đồng tín dụng đã ký với khách hàng trước ngày 31/3/2016 từ nguồn vốn của ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký giữa khách hàng và ngân hàng theo đúng quy định tại Thông tư 11/2013/TT-NHNN và Thông tư 32/2014/TT-NHNN. Sau khi nhận được ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng, NHNN sẽ có văn bản hướng dẫn về việc gia hạn tái cấp vốn gửi các ngân hàng thương mại để thực hiện.

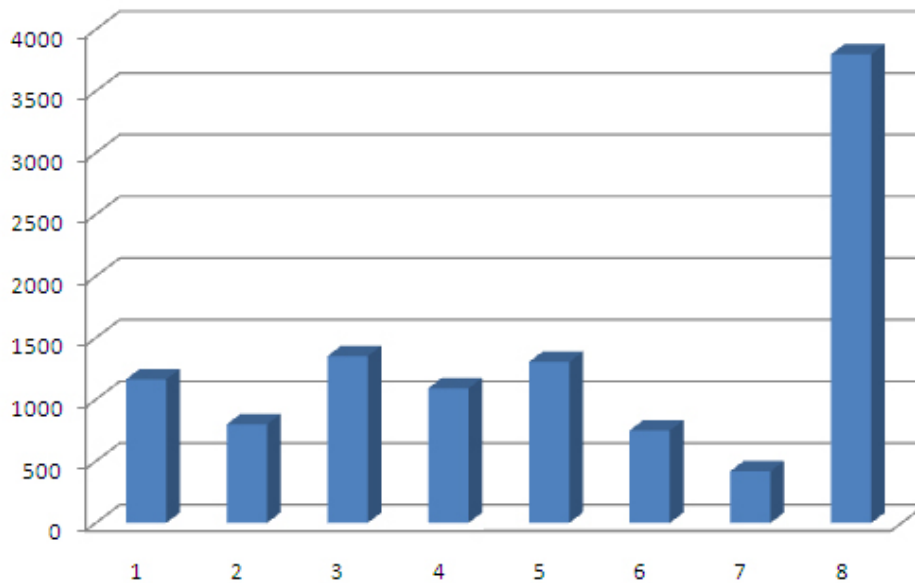


## THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Gần 2.600 căn hộ được chào bán trong tháng 5, giảm 30% so với tháng trước. Tính từ đầu năm đến nay, Tp.HCM có khoảng 10.660 căn hộ được chào bán, tăng 23,8% so với 5 tháng đầu năm 2015. Dù có nhiều dự án tham gia thị trường nhưng lượng căn hộ đưa ra trong mỗi đợt chào bán đã ít đi chứng tỏ các chủ đầu tư đã có phần thận trọng hơn trước những chính sách mới.

**Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM trong 5 tháng đầu năm**

*Nguồn: Data CafeLand*

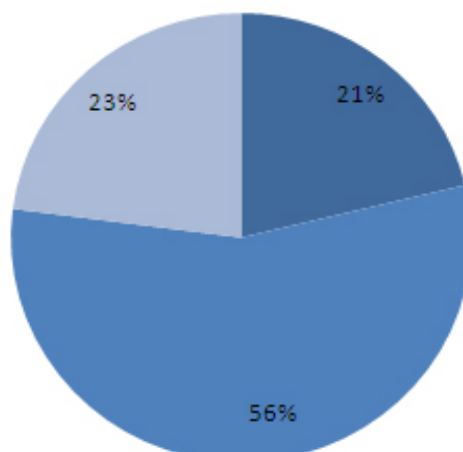


Nguồn cung căn hộ trong tháng đến từ các dự án: River City, SaigonMia, Centana Thủ Thiêm, The Southern Dragon, Heaven Riverview, The Sun Avenue, Golden Mansion, Sunrise Riverside, Nam Phúc - Le Jardin,... Trong tháng, quận 9, Thủ Đức là nơi tập trung những dự án bình dân, trong khi đó khu vực quận 2, quận như quận 7, Nhà Bè là nơi tập trung nhiều hơn những dự án trung, cao cấp.

**Cơ cấu lượng cung theo hạng**

*Nguồn: Data CafeLand*

■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân



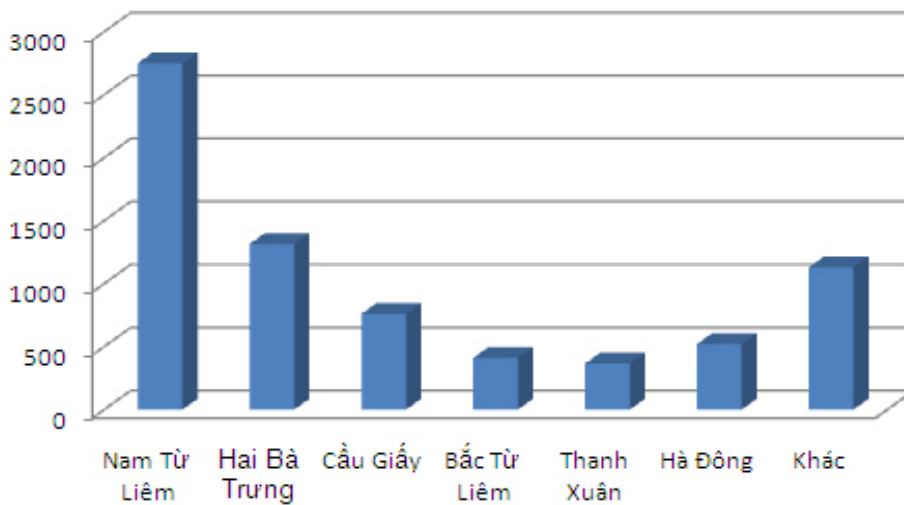
Về giá bán, phần lớn các căn hộ đang được chào bán trên thị trường hiện nay thuộc phân trung cấp, trong tháng, một số dự án căn hộ có giá khoảng 1,5 tỷ đồng tiếp tục được đưa ra thị trường như: Flora Fuji (quận 9), RichStar (Tân Phú), Sky 9 (quận 9 – tên cũ là First Home Premium Khang Việt), The Southern Dragon (Tân Phú),... Đây cũng là phân khúc chủ đạo trên thị trường trong thời gian tới. Tại một số dự án giá bán đang có xu hướng tăng nhẹ.

Những bê bối gần đây tại các dự án chung cư Harmona, Bầy 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.

**THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI**

Trong tháng 5, thị trường Hà Nội có hơn 1.700 căn hộ được chào bán, tăng 4,7% so với tháng trước. Tổng nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến nay lên 7.253 căn, tăng gần 2 lần so với 5 tháng đầu năm 2015. Nguồn cung căn hộ trong tháng đến từ một số dự án như: Tòa căn hộ Summer Suites (tòa S2) thuộc dự án 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.

**Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong 5 tháng đầu năm**  
 Nguồn: Data CafeLand



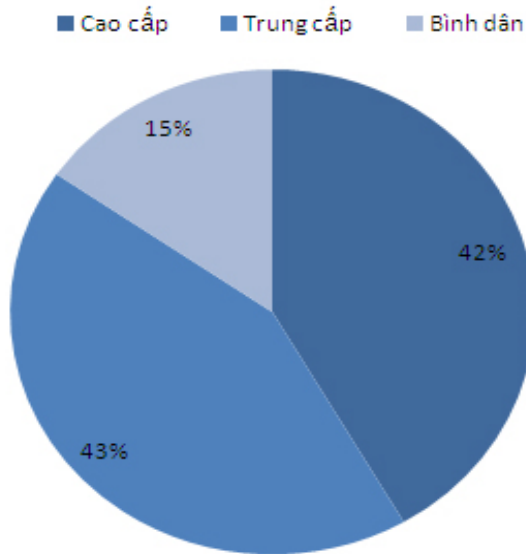
Phân theo phân khúc, căn hộ trung cấp dẫn đầu về nguồn cung căn hộ trong tháng với 40%, tiếp đến là căn hộ bình dân với 34%.

Tiếp tục xu hướng từ quý 1, nhiều chủ đầu tư dự án thông báo tốc độ bán hàng đạt đến 80 – 90% ngay khi mở bán. Tại một số dự án, giá bán căn hộ tiếp tục tăng nhẹ 1-2%, thậm chí có dự án mức tăng đến 7% nhưng một phần là do chênh lệch giá giữa các tầng trong từng đợt mở bán.

Khi gói tín dụng 30 nghìn tỷ với lãi suất ưu đãi kết thúc cho vay, nhiều chủ đầu tư dự án nhanh chóng đưa ra những chương trình liên kết với ngân hàng nhằm thu hút khách hàng. Đơn cử như dự án FLC Garden City, khách hàng được vay lãi suất 0% trong vòng 12 tháng hoặc gói lãi suất 5% trong vòng 18 tháng; chủ đầu tư dự án Happy Star Tower cam kết hỗ trợ lãi suất 0% cho tất cả các khách hàng đặt mua căn hộ trong thời hạn ưu đãi.

**Cơ cấu căn hộ theo hạng**

Nguồn: Data CafeLand



Nếu đúng theo cam kết của các chủ đầu tư, từ nay đến hết năm 2017, đầu năm 2018 có gần 17.000 căn hộ sẽ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, trong số đó có cả những dự án đã được chào bán từ năm 2014.

**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.