

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 7 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

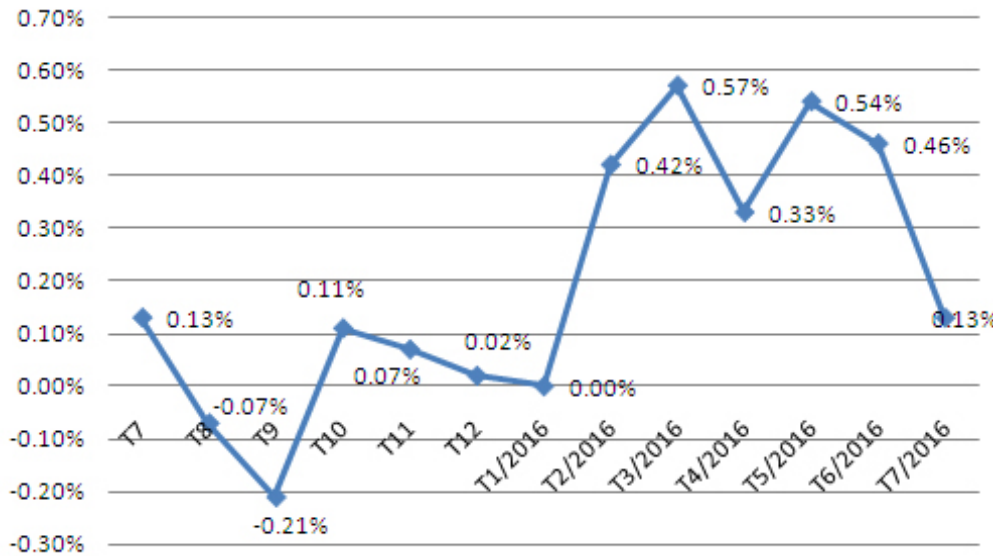
Nội dung chính

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>CPI tháng 7 tăng 0,13%</i>	
<i>Bất động sản dẫn đầu số lượng doanh nghiệp thành lập mới</i>	
<i>Hơn 900 triệu USD vào bất động sản trong 7 tháng</i>	
<i>Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 24%</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 căn hộ Hà Nội.....</i>	<i>6</i>

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

CPI tháng 7 tăng 0,13%

Diễn biến CPI trong thời gian qua
 Nguồn: GSO



Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 7/2016 tăng 0,13% so với tháng trước, tăng 2,39% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, CPI bình quân 7 tháng năm 2016 so với cùng kỳ năm trước tăng 1,82%. Lạm phát cơ bản tháng 7/2016 tăng 0,1% so với tháng trước và tăng 1,85% so với cùng kỳ. Bình quân 7 tháng qua so với cùng kỳ năm trước, lạm phát chung tăng 1,82% và lạm phát cơ bản tăng 1,81%.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 24%

Tính chung 7 tháng năm nay, khách quốc tế đến Việt Nam ước tính đạt 5,5 triệu lượt người, tăng 24% so với cùng kỳ năm trước.

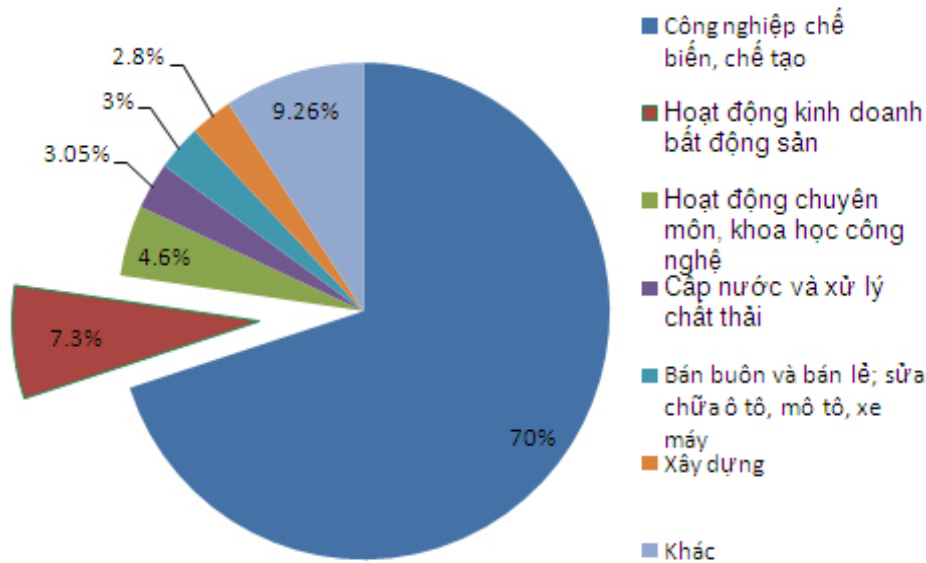
Trong 7 tháng năm nay, khách đến nước ta từ châu Á đạt 3,9 triệu lượt người, tăng 29,5% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khách đến từ hầu hết các thị trường chính đều tăng: Trung Quốc đạt 1,4 triệu lượt người, tăng 54,5%; Hàn Quốc 858 nghìn lượt người, tăng 37%; Nhật Bản 413,3 nghìn lượt người, tăng 12,6%; Đài Loan 296,1 nghìn lượt người, tăng 15,9%.

Hơn 900 triệu USD vào bất động sản trong 7 tháng

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký mới từ đầu năm đến thời điểm 20/7 đạt 8,69 tỷ USD. Đồng thời có 660 lượt dự án đăng ký tăng vốn với số vốn tăng thêm đạt 4,245 tỷ USD. Như vậy, tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và vốn cấp bổ sung đạt 12,9 tỷ USD, tăng 46,9% so với cùng kỳ năm trước.

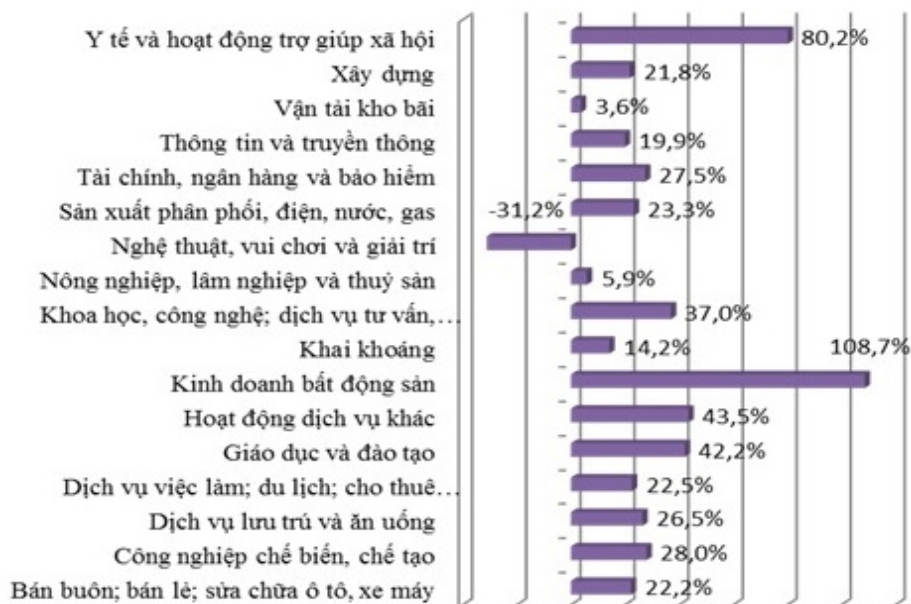
Tính cả vốn đăng ký bổ sung của các dự án đã cấp phép từ các năm trước, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo trong 7 tháng năm nay đạt 9,1 tỷ USD, chiếm 70,5% tổng vốn đăng ký, hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 956,8 triệu USD, chiếm 7,4%, các ngành còn lại đạt 2,861 tỷ USD, chiếm 22,1%.

Thu hút FDI 7 tháng phân theo lĩnh vực
Nguồn: GSO



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

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



Trong 7 tháng đầu năm 2016 có 1.611 doanh nghiệp bất động sản đăng ký thành lập mới, tăng 108,7% so với cùng kỳ năm 2015 và dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp thành lập mới trong tất cả các lĩnh vực. Các lĩnh vực khác như Y tế và hoạt động trợ giúp xã hội có 292 doanh nghiệp đăng ký mới, tăng 80,2%; Hoạt động dịch vụ khác đăng ký 571 doanh nghiệp, tăng 43,5%.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Công bố sanh sách 77 dự án thế chấp ngân hàng

Nhằm hạn chế thấp nhất thiệt hại do thiếu thông tin của người tham gia giao dịch bất động sản, Sở Tài nguyên Môi trường Tp.HCM vừa công bố danh sách 77 dự án nhà ở đang thế chấp ngân hàng, thị trường bất động sản đã chịu ảnh hưởng tức thì.

Nhiều doanh nghiệp bất động sản cho biết, dù cho bản chất của việc thế chấp dự án là hết sức bình thường và đa số các doanh nghiệp hiện nay đều cần dùng vốn vay từ ngân hàng nhưng việc bán hàng có thể bị chậm lại sau khi Sở Tài nguyên Môi trường công bố danh sách này. Vì với nhiều người mua nhà, hay tin dự án đang thế chấp tức thì họ sẽ ngộ nhận rằng căn nhà họ đã hoặc định mua và năng lực của chủ đầu tư có vấn đề.

NHNN chính thức hướng dẫn gia hạn gói 30.000 tỷ

NHNN vừa ban hành Thông tư 25 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 11 quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02 của Chính phủ.

Với phần cam kết cho vay khách hàng là cá nhân, hộ gia đình vượt số tiền đã báo cáo Ngân hàng Nhà nước thời điểm 10/5, các ngân hàng phải tự cân đối nguồn vốn để cho vay theo hợp đồng tín dụng đã ký với khách hàng với lãi suất ưu đãi theo quy định của chương trình. Với các khoản giải ngân trong hai tháng trước khi có Thông tư 25, các ngân hàng phải thực hiện hoàn trả phần chênh lệch lãi suất hoặc bù trừ cho khách hàng. Cụ thể, chậm nhất đến ngày 30/9, các nhà băng hoàn thành việc thoái thu lãi hoặc bù trừ cho khách hàng chậm nhất vào 2 kỳ thu lãi gần nhất sau khi được Ngân hàng Nhà nước tái cấp vốn.

Vạn Thịnh Phát đầu tư dự án bất động sản 6 tỷ USD tại Tp.HCM

Công ty Cổ phần Tập đoàn Vạn Thịnh Phát đã ký kết hợp tác với các nhà đầu tư nước ngoài gồm Pavilion Group và Genting Group để phát triển dự án Khu công viên Mũi Đèn Đỏ và nhà ở đô thị - Saigon Peninsula tại phường Phú Thuận, quận 7, Tp.HCM.

Dự án có tổng vốn đầu tư khoảng 6 tỷ USD với quy mô 118 ha đã được UBND Tp.HCM chấp thuận cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sài Gòn Peninsula làm chủ đầu tư và được phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 với các hạng mục công trình gồm công viên đa chức năng, bến cảng du thuyền quốc tế, văn phòng, khu biệt thự, căn hộ, khách sạn, các khu chức năng khác cùng nhiều hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật.

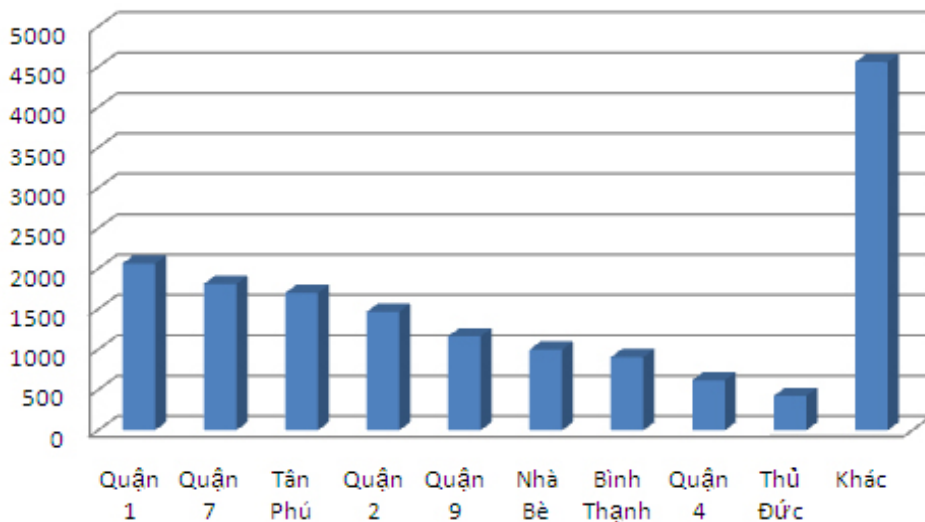
Mitsubishi góp vốn vào dự án The Manor Central Park

Mitsubishi Corporation sẽ hợp tác với Bitexco để phát triển khu dân cư The Manor Central Park tại Hà Nội. Trong giai đoạn đầu tiên của sự hợp tác, Mitsubishi Corporation và Bitexco sẽ thành lập một liên doanh để phát triển 240 căn nhà ở thấp tầng và hai tòa nhà chung cư cao tầng gồm 1.036 căn hộ. Mitsubishi Corporation sẽ giữ cổ phần 45% trong liên doanh, trong khi Bitexco sẽ giữ 55% cổ phần. Tổng kinh phí đầu tư cho giai đoạn đầu tiên ước tính là 30 tỷ yên (khoảng 285 triệu USD).

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ Tp.HCM

Trong tháng 7, tại thị trường Tp.HCM có khoảng 1.500 căn hộ được chào bán, giảm 16% so với cùng kỳ năm trước. Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Tp.HCM đã có khoảng hơn 15.700 căn hộ được chào bán, tăng 22% so với 7 tháng năm 2015.

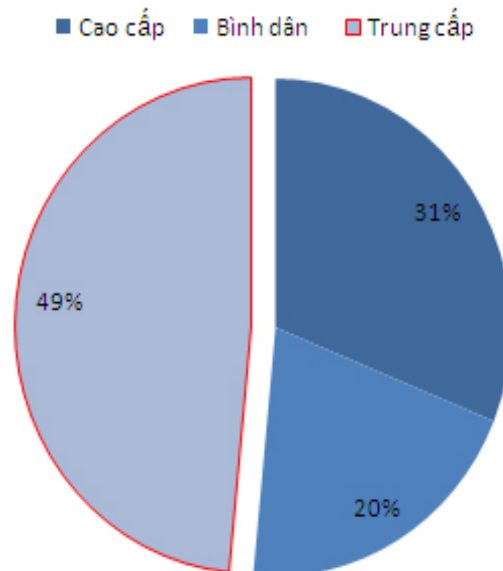
Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM trong 7 tháng qua (căn)
 Nguồn: Data CafeLand



Hơn một nửa số dự án căn hộ được chào bán trong tháng có giá trên 30 triệu/m², trong đó có Tòa tháp Hawaii thuộc giai đoạn 2 của Đảo Kim Cương (quận 2), Riverpark Premier (quận 7), The Park Avenue (quận 11).

Phân khúc trung cấp tiếp tục dẫn đầu về số lượng dự án cũng như số lượng căn hộ được đưa ra thị trường với hơn 7.600 căn, tiếp đến là phân khúc cao cấp và bình dân với số căn hộ lần lượt là 4.900 căn và 3.200 căn. Sự tham gia của các dự án cao cấp và dự án hạng sang đã kéo giá chào bán trung bình trên thị trường căn hộ Tp.HCM lên khoảng 33 triệu đồng/m².

Cơ cấu lượng cung theo hạng
 Nguồn: Data CafeLand



Bên cạnh khu vực phía Nam và khu Đông, thời gian gần đây khu vực phía Tây Tp.HCM được các chủ đầu tư quan tâm. Nhiều chủ đầu tư đã về khu vực này phát triển dự án nhằm tận dụng cơ hội do quỹ đất còn nhiều và giá đất còn tương đối thấp so với các khu vực khác. Nguồn cung căn hộ tại khu vực phía Tây chiếm khoảng 20% tổng nguồn cung.

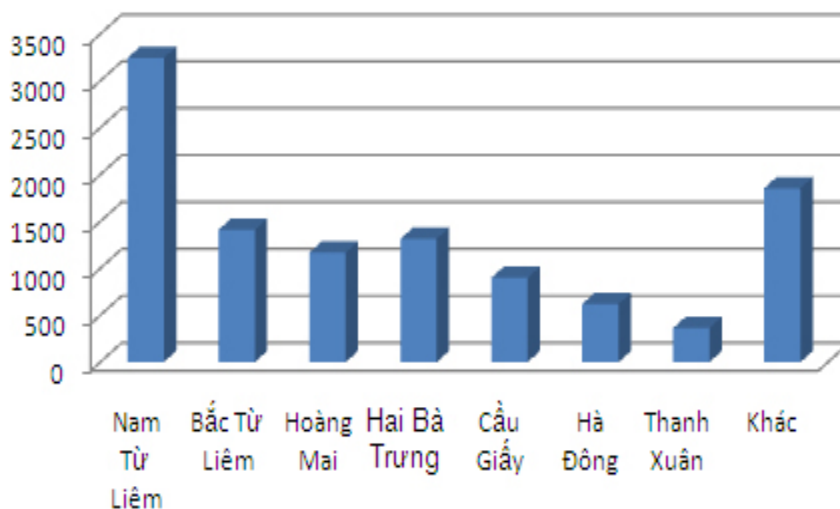
Trong khoảng 3 năm trở lại đây, bên cạnh loại hình căn hộ bán, tại các dự án có vị trí trung tâm và kề trung tâm các chủ đầu tư có xu hướng phát triển căn hộ văn phòng (Officetel). Loại hình này thu hút được khá nhiều nhà đầu tư vì chi phí đầu tư thấp và lợi nhuận hấp dẫn. Số lượng các dự án này cũng tăng lên nhanh chóng, tại nhiều dự án căn hộ thường kết hợp cả Officetel như: Richmond City (Bình Thạnh), Sky Center (Tân Bình), Saigon Royal (quận 4), Madison (quận 1), The Park Avenue (quận 11), Newton Residence (Phú Nhuận), Orchard ParkView (Phú Nhuận), Charmington La Pointe (quận 10).

Nếu đúng theo cam kết của các chủ đầu tư, tính đến năm 2020 sẽ có hơn 26.000 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, 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

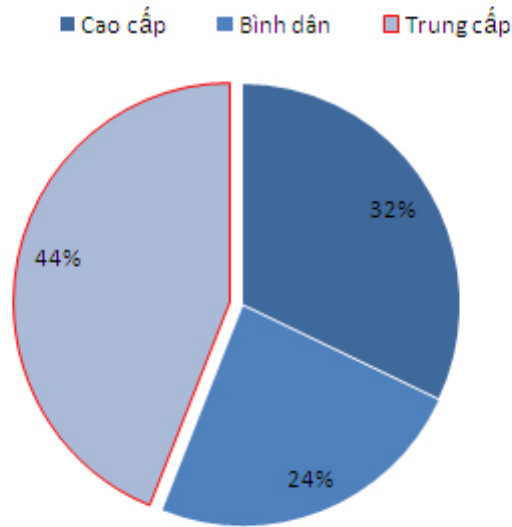
Trong tháng 7 thị trường căn hộ Hà Nội có 1.170 căn hộ được chào bán, giảm 7% so với tháng 7/2015. Nguồn cung căn hộ trong tháng đến từ các dự án FLC Twin Towers, FLC Star Tower, D'. Le Roi Soleil, FLC Garden City, Eco Green Tower,... Những dự án được mở bán chủ yếu vẫn tập trung ở khu vực các quận phía 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 7 tháng qua (căn)
 Nguồn: Data CafeLand



Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Hà Nội có gần 11.000 căn hộ được chào bán, tăng 20% so với 7 tháng năm 2015. Tính cả các dự án đã chào bán trước đó, thị trường căn hộ Hà Nội đang có khoảng 15.750 căn hộ, lượng căn hộ này sẽ hoàn thành vào năm 2016-2018. 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.

Cơ cấu căn hộ theo hạng
 Nguồn: Data CafeLand



Nếu như trước đây các dự án căn hộ cao cấp với giá bán khoảng 40 triệu/m² thì hiện nay cơ cấu sản phẩm đã cân bằng với phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân chiếm 67% nguồn cung trên thị trường, thu hút được nhiều khách hàng là những người có nhu cầu ở thực. Đặc biệt đối với những dự án có ưu điểm về tiến độ, hạ tầng cộng với giá bán phù hợp ghi nhận tốc độ bán hàng rất tốt.

Trong nửa cuối năm 2016 thị trường sẽ đón nhận thêm một lượng cung từ các dự án điển hình như: Vinhomes Liễu Giai Metropolis, Mỹ Đình Pear, Sun Grand City Thụy Khuê Residence và Hà Nội Aqua Central,...

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.