

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 8 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

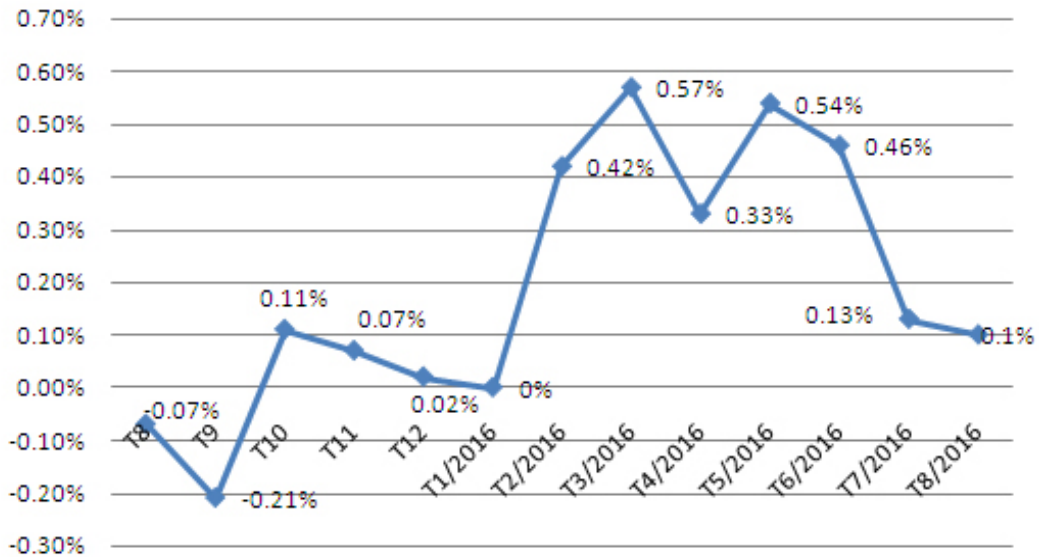
Nội dung chính

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>CPI tháng 8 tăng 0,1%</i>	
<i>Bất động sản tiếp tục dẫn đầu số lượng doanh nghiệp thành lập mới</i>	
<i>Hơn 14 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 8 tháng</i>	
<i>Xuất siêu 2,45 tỷ USD trong 8 tháng</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 8 tăng 0,1%

Diễn biến CPI trong thời gian qua
Nguồn: GSO

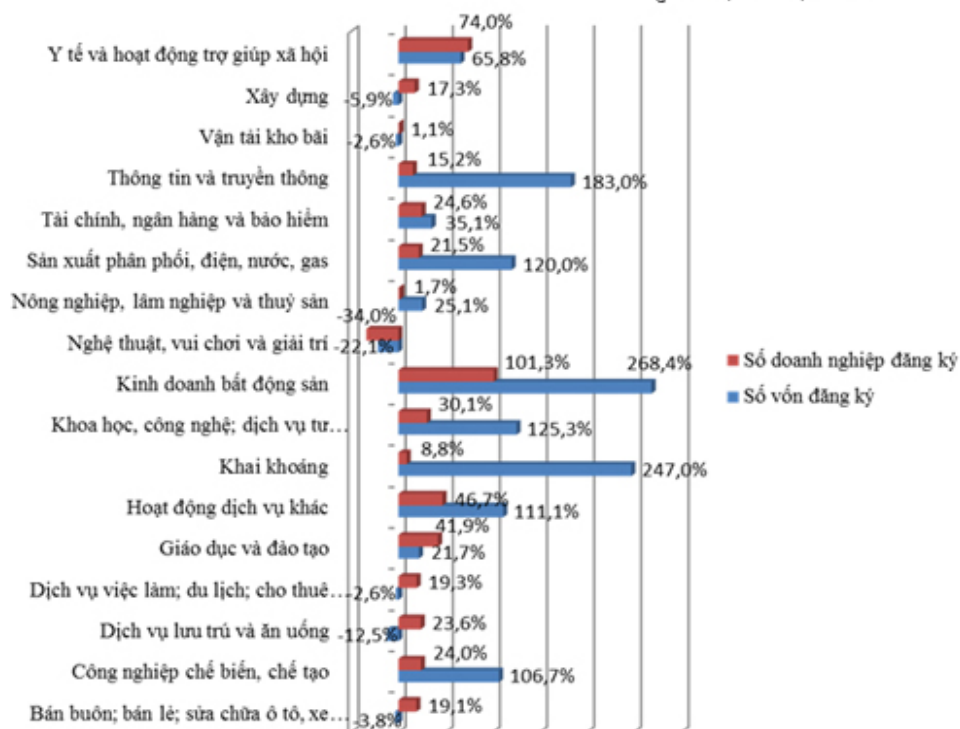


Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 8/2016 tăng 0,1% so với tháng trước và tăng 2,58% so với tháng 12/2015. Bình quân 8 tháng đầu năm 2016, CPI đã tăng 1,91% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức tăng khá thấp so với dự báo từ đầu năm. Nguyên nhân của việc CPI tăng thấp do giá cả hàng hóa thế giới trong thời gian qua không có sự biến động nhiều và nhu cầu tiêu thụ hàng hóa trong nước cũng chỉ tăng ở mức thấp.

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

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

Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư



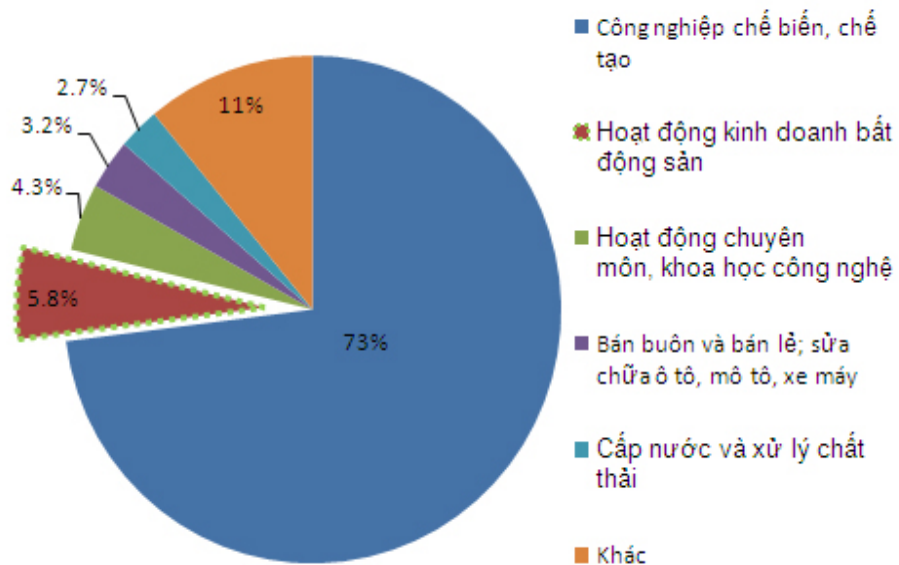
Trong 8 tháng đầu năm, có 73.404 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng vốn đăng ký là 567,9 nghìn tỷ đồng, tăng 19,7% về số doanh nghiệp và tăng 50,9% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2015. Tổng số lao động đăng ký của các doanh nghiệp thành lập mới trong 8 tháng là 857,2 nghìn người, bằng 98,2% cùng kỳ năm 2015. Theo lĩnh vực hoạt động, ngành tăng mạnh nhất cả về số doanh nghiệp và số vốn đăng ký là kinh doanh bất động sản tăng 101,3% về số doanh nghiệp và tăng 268,4% về vốn đăng ký.

Hơn 14 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 8 tháng

Theo Cục Đầu tư nước ngoài, tính đến ngày 20/8 cả nước có 1.619 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký mới là 9,795 tỷ USD, tăng 24,3% so với cùng kỳ năm 2015. Đồng thời, có 770 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 4,571 tỷ USD, bằng 83,7% so với cùng kỳ năm 2015. Tính chung trong 8 tháng đầu năm 2016, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 14,366 tỷ USD, tăng 7,7% so với cùng kỳ năm 2015.

Công nghiệp chế biến chế tạo tiếp tục là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với 73,3% tổng vốn đầu tư đăng ký trong 8 tháng. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với 34 dự án cấp mới, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 836,2 triệu USD, chiếm 5,8% tổng vốn đầu tư đăng ký.

Thu hút FDI trong 8 tháng phân theo lĩnh vực
 Nguồn: GSO



Xuất siêu 2,45 tỷ USD trong 8 tháng

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, tính chung 8 tháng năm nay, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 112,19 tỷ USD, tăng 5,5% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 32,62 tỷ USD, tăng 4,0%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 79,57 tỷ USD, tăng 6,1%. Kim ngạch hàng hoá nhập khẩu ước tính đạt 109,74 tỷ USD, giảm 0,3% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 45,35 tỷ USD, tăng 0,5%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 64,39 tỷ USD, giảm 0,8%.

Như vậy, tính chung trong 8 tháng qua, Việt Nam xuất siêu 2,45 tỷ USD, trong đó khu vực trong nước nhập siêu 12,73 tỷ USD, khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 15,18 tỷ USD, cùng kỳ năm 2015 cả nước nhập siêu 3,6 tỷ USD.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Tp.HCM sẽ xây dựng hàng loạt cầu vượt

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 hôm 8/9 với tổng vốn đầu tư 405,7 tỷ đồng. Công trình được xây dựng nhằm mục đích xóa 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.

Khởi công Saigon Silicon City Center

Công ty cổ phần Công viên Sài Gòn Silicon vừa khởi công xây dựng dự án Saigon Silicon City Center tại Khu Công nghệ cao, phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, Tp.HCM với tổng mức đầu tư hơn 480 tỷ đồng. Saigon Silicon City Center là một trung tâm nghiên cứu và phát triển (R&D) của “thung lũng Silicon” Saigon Silicon City.

Saigon Silicon City Center được xây dựng trên khu đất có diện tích khuôn viên 11.368m², nhằm nghiên cứu, phát triển công nghệ, kết nối cộng đồng công nghệ cao, công nghiệp phụ trợ công nghệ cao của người Việt Nam ở nước ngoài, các tập đoàn quốc tế về hợp tác, nghiên cứu, sáng tạo và ứng dụng chuyển giao công nghệ.

Hà Nội xây công viên nghìn tỷ tại Đông Anh

UBND TP và Công ty Cổ phần Mặt trời (Sun Group) đã tổ chức lễ động thổ Dự án Công viên văn hóa du lịch vui chơi giải trí Kim Quy (Công viên Kim Quy) tại xã Vĩnh Ngọc, huyện Đông Anh, Hà Nội. Với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 là 4.600 tỷ đồng, Công viên Kim Quy trải rộng trên diện tích hơn 100 ha với những trò chơi công nghệ cao hàng đầu thế giới. Việc xây dựng công viên đem lại nhiều kỳ vọng cho các dự án bất động sản khu vực lân cận.

Bất động sản khu Nam Sài Gòn ảnh hưởng vì mùi hôi

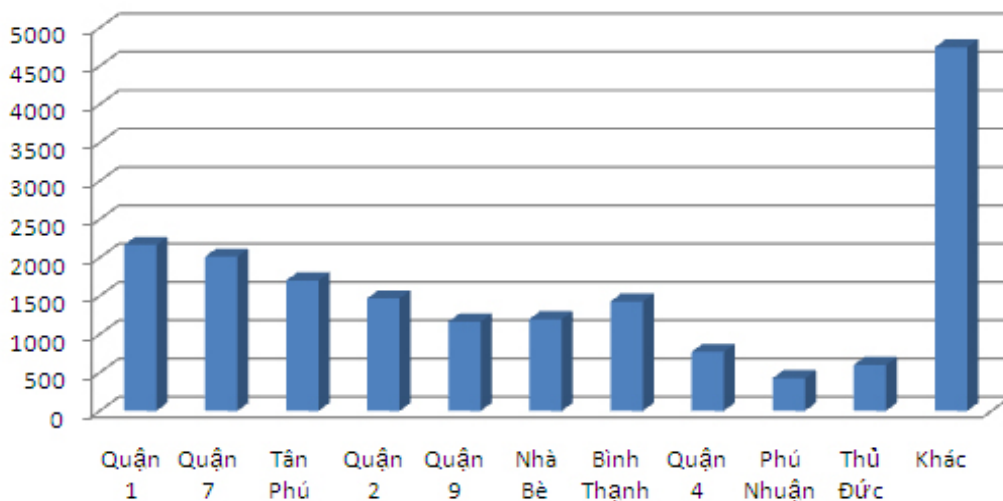
Trong khi các cơ quan chức năng đang vào cuộc điều tra thì mùi hôi thối khó chịu vẫn đang hành hạ người dân tại khu vực Phú Mỹ Hưng và vùng lân cận. Thị trường bất động sản tại khu vực này cũng đã bắt đầu có những dấu hiệu bị ảnh hưởng khi nhiều khách hàng tỏ lo lắng về môi trường .

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ Tp.HCM

Trong tháng 8/2016 có 1.953 căn hộ được chào bán, tăng 29% so với tháng trước và tăng 37% so với tháng 8/2016. Mặc dù số căn hộ mở bán tăng nhưng số dự án mở bán lại giảm so với tháng trước do nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ vài dự án lớn như Vinhomes Central Park (tòa Park View), HaDo Centrosa Garden, Vinhomes Golden River,...

Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM trong 8 tháng qua (căn)

Nguồn: Data CafeLand



Mặc dù số lượng dự án mở bán có giảm đi khá nhiều trong tháng “cô hồn” thế nhưng theo khảo sát từ một số chủ đầu tư, nguyên nhân chính không phải là do tâm lý ngại mua bán trong tháng này mà do thị trường đang chịu tác động từ những chính sách mới, gần đây nhất là việc công bố danh sách các dự án thế chấp ngân hàng. Điều này có tác động trực tiếp đến tâm lý người mua nhà khiến nhiều người đang có ý định mua nhà có phần thận trọng hơn và các chủ đầu tư cũng thận trọng hơn khi ra hàng.

Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Tp.HCM đón nhận lượng cung căn hộ khoảng gần 18.000 căn, tăng khoảng 24% so với 8 tháng năm 2015. Nguồn cung căn hộ trung cao cấp và hạng sang ngày càng gia tăng với sự tham gia của các dự án Vinhomes Central Park, Millennium, The EverRich Infinity, Vinhomes Golden River.

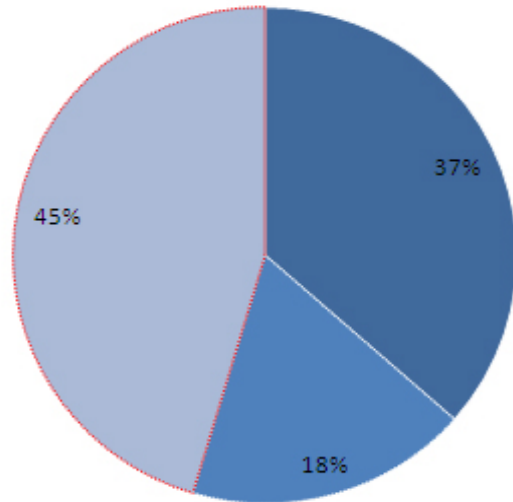
Sự tham gia của các dự án cao cấp và hạng sang nâng nguồn cung căn hộ ở khu vực trung tâm thành phố tăng lên nhanh chóng. Tính từ đầu năm đến nay chỉ riêng quận 1 đã có hơn 2.000 căn hộ được mở bán. Tiếp theo là các khu vực khác như quận 7, quận 2 và khu vực phía Tây thành phố như Tân Phú, Phú Nhuận,...

Chính sách cho phép người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam, bao gồm 30% giá trị của một tòa nhà chung cư hoặc 250 căn nhà ở một phường đã chính thức có hiệu lực được hơn 1 năm. Với quy định mới, người nước ngoài được sở hữu tài sản đã mua trong 50 năm và có quyền cho thuê, chuyển nhượng hoặc bán lại tài sản. Dù chưa thu hút được nhiều khách hàng, song các quy định mới giúp nhiều người nước ngoài có nhu cầu về nhà ở dễ tiếp cận với các sản phẩm bất động sản hơn và các nhà đầu tư cũng quan tâm nhiều hơn đến bất động sản Việt Nam trong đó có phân khúc căn hộ.

Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand

■ Cao cấp ■ Bình dân ■ Trung cấp



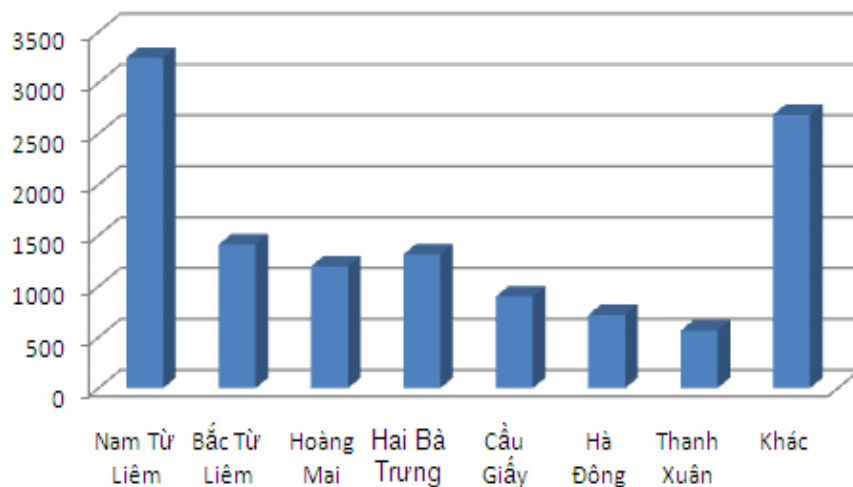
Từ nay đến hết năm 2020 sẽ có khoảng 16.700 căn hộ sẽ hoàn thành và bàn giao. Điều này sẽ tạo áp lực đến các nhà đầu tư căn hộ để cho thuê cũng như giao dịch tại các dự án đang rục rịch triển khai và sẽ đưa ra thị trường trong 1 vài năm tới.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Có khoảng 1.160 căn hộ được chào bán trong tháng 8, giảm 37% so với tháng trước và giảm 42% so với tháng 8/2015. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án Ecolife Tây Hồ, T&T Riverview, FLC Star Tower, Vinhomes Metropolis, D'. Le Roi Soleil,...

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong 8 tháng qua (căn)

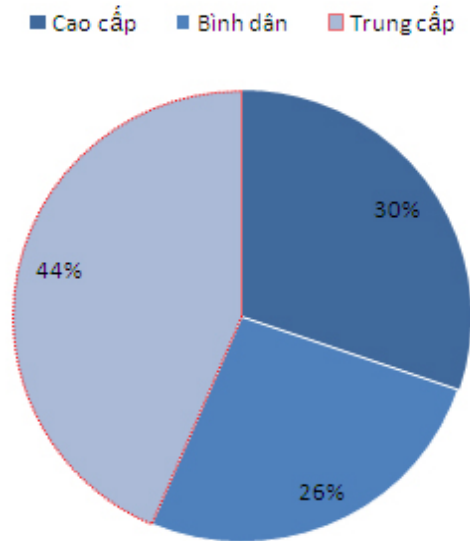
Nguồn: Data CafeLand



Mặc dù rơi vào tháng “cô hồn”, tháng mà thị trường có tâm lý ngại giao dịch nhưng nhiều chủ dự án vẫn thông báo tình hình bán hàng khả quan.

Đơn cử như dự án FLC, đơn vị phân phối Danko thông tin đã đạt đến 70 giao dịch trong tháng. Trong sự kiện giới thiệu dự án Vinhomes Metropolis, gần 30 căn hộ cũng được giao dịch thành công. Điều đó cho thấy, người mua nhà ngày càng quan tâm đến giá cả, chất lượng dự án cũng như uy tín của các chủ đầu tư hơn là những quan niệm may rủi trong tháng này. Bên cạnh đó, các chính sách khuyến mãi, quà tặng lớn như mua nhà tặng nội thất, miễn phí bảo trì trong vài năm, hỗ trợ vay vốn với lãi suất 0% trong một thời gian đã giúp thu hút khách hàng.

Cơ cấu căn hộ theo hạng
Nguồn: Data CafeLand



Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Hà Nội có hơn 12.000 căn hộ được chào bán ra thị trường. Các căn hộ thuộc phân khúc trung và cao cấp ngày càng chiếm tỷ trọng tăng dần trong nguồn cung căn hộ mở bán mới, chiếm đến hơn 2/3 tổng số căn mở bán mới.

Phân theo khu vực, Nam Từ Liêm là quận có nguồn cung căn hộ nhiều nhất tính từ đầu năm đến nay với hơn 3.200 căn, tiếp đến là Bắc Từ Liêm, Hai Bà Trưng, Hoàng Mai. Với sự hỗ trợ tích cực từ cơ sở hạ tầng, giá bán tại các dự án có vị trí tốt với khoảng cách vừa phải đến trung tâm có diễn biến tích cực. Sự phát triển nhanh chóng của các dự án hạ tầng được kỳ vọng sẽ là điều kiện để các dự án mới ra đời và các nhà đầu tư tham gia vào thị trường.

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.