

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 1 NĂM 2017

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>Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 29%</i>	
<i>GDP quý 1/2017 tăng 5,1%</i>	
<i>924 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới trong quý 1</i>	
<i>CPI bình quân quý 1 tăng 4,96%</i>	
<i>Vốn ngoại tiếp tục đổ mạnh vào bất động sản</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 biệt thự nhà phố TP.HCM.....</i>	<i>5</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội</i>	<i>6</i>

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ

Vốn ngoại tiếp tục đổ mạnh vào bất động sản

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), 3 tháng đầu năm nay, tổng vốn FDI đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của các nhà đầu tư nước ngoài là 7,71 tỷ USD, tăng 77,6% so với cùng kỳ năm 2016. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ hai về thu hút vốn FDI với tổng vốn đầu tư là 343,69 triệu USD, chiếm 4,4% tổng vốn đầu tư.

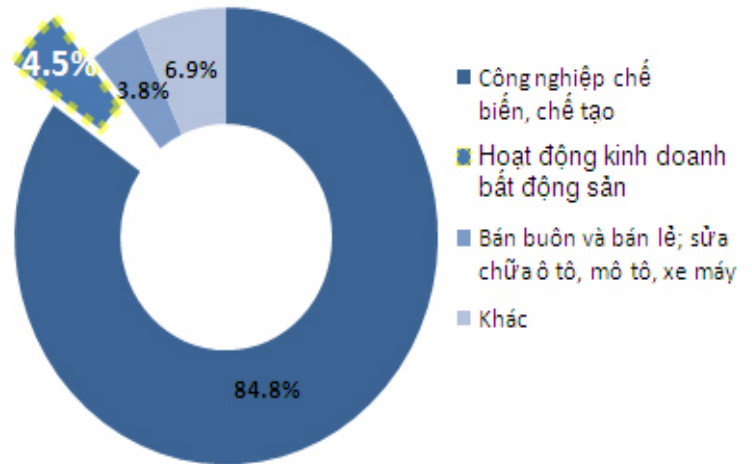
CPI bình quân quý 1 tăng 4,96%

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 3/2017 tăng 0,21% so với tháng trước và tăng 4,65% so với mức bình quân 3 tháng đầu năm ngoái. CPI bình quân quý 1 năm nay tăng 4,96% so với bình quân cùng kỳ năm 2016, cao hơn so với mức của cùng kỳ 3 năm gần đây. Tuy nhiên, so với đầu năm CPI chỉ tăng 0,90%. Mức tăng này cho thấy lạm phát ở mức khá thấp.

924 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới

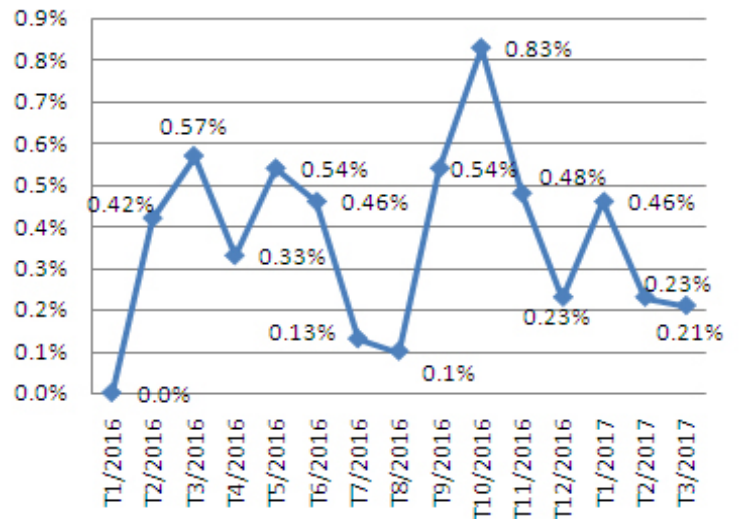
Trong 3 tháng đầu năm 2017, lĩnh vực bất động sản tiếp tục dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với 924 doanh nghiệp, tăng 55% so với cùng kỳ năm 2016.

Thu hút FDI quý 1/2017 phân theo lĩnh vực



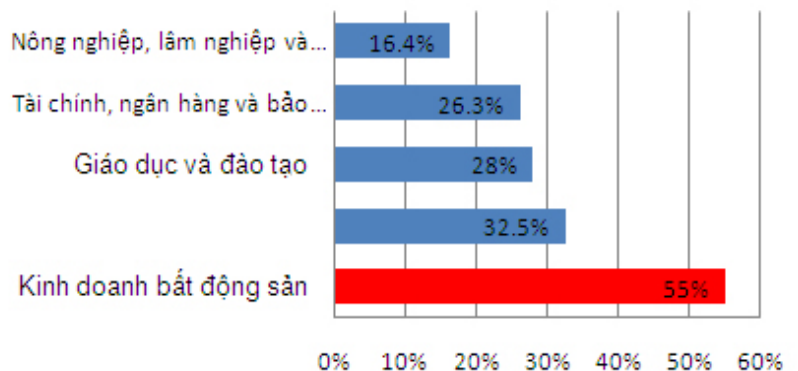
Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tăng trưởng số doanh nghiệp thành lập mới ở các ngành nghề



Nguồn: Bộ Kế hoạch & Đầu tư

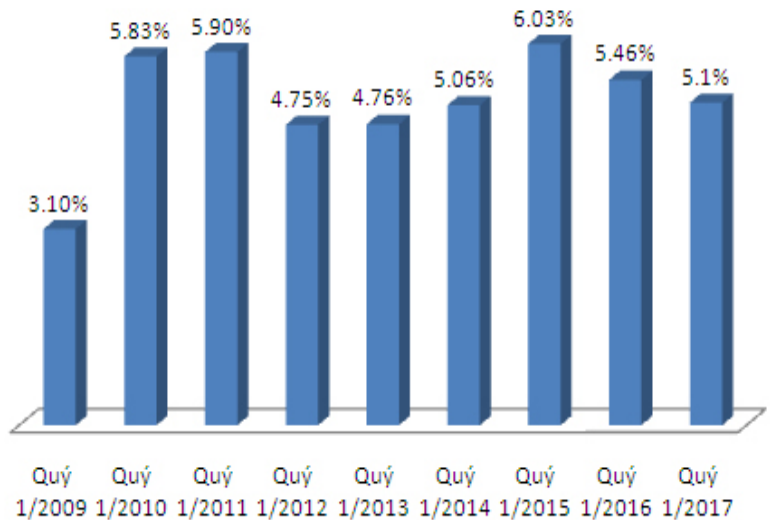
GDP quý 1/2017 tăng 5,1%

Tăng trưởng GDP quý 1/2017 chỉ ước đạt 5,1%, thấp hơn mức tăng trưởng 5,48% của quý 1 năm ngoái và cũng thấp xa so với mục tiêu tăng trưởng 6,7% của cả năm. Trong khi khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, ngành nông nghiệp đã cho thấy dấu hiệu khả quan với mức tăng 1,38% so với cùng kỳ năm thì khu vực công nghiệp và xây dựng lại đạt mức tăng trưởng thấp.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng 29%

Quý 1/2017 có hơn 3,2 triệu lượt khách quốc tế đã đến Việt Nam, tăng 29% so với cùng kỳ năm 2016. Chỉ tính riêng trong tháng 3, Việt Nam đón hơn 1 triệu lượt khách, tăng 21,2% so với cùng kỳ năm 2016.

Tăng trưởng GDP quý 1 các năm gần đây



Nguồn: Tổng cục Thống kê

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

An Gia và Creed group thu tóm xong dự án Lacasa quận 7

An Gia Investment và Quỹ đầu tư Creed Group (Nhật Bản) đã thu tóm thành công tổ hợp dự án Lacasa trị giá 3.500 tỷ đồng từ Tập đoàn Vạn Phát Hưng. Dự án này có quy mô 6 ha với 2.000 căn hộ, gồm cả office-tel.

CapitaLand tăng sở hữu thêm 20% cổ phần tại Thiên Đức

CapitaLand vừa cho biết, công ty con 100% vốn của họ là CLV Investment 5 đã mua 20% cổ phần của Công ty TNHH CapitaLand-Thiên Đức (CTD), nâng tỷ lệ sở hữu vốn tại công ty này lên 50%. CapitaLand tiết lộ, giao dịch được thực hiện thông qua một bên thứ ba không liên quan đến CapitaLand. Thương vụ có giá trị tiền mặt là 17,9 triệu USD.



Keppel Land tăng thêm cổ phần tại dự án Saigon Centre

Thông qua công ty thành viên là Krystal Investments Pte Ltd, Công ty TNHH Keppel Land (Keppel Land) đã mua thêm 16 % cổ phần tại Keppel Land WATCO I đến V của dự án Saigon Centre. Thương vụ trị giá 845,9 tỷ đồng này đã giúp Keppel Land nâng tổng số cổ phần tại các công ty liên doanh phát triển Saigon Centre giai đoạn 1 và 2 (Keppel Land WATCO I, II và III) từ khoảng 45,3% lên 53,5%, đồng thời nâng tổng số cổ phần tại hai công ty liên doanh phát triển các giai đoạn tiếp theo của Saigon Centre (Keppel Land WATCO IV và V) từ 68% lên 76,2%.



Tuần Châu đề xuất nhiều dự án quy mô tại TP.HCM

Tập đoàn này đưa ra đề xuất đầu tư nhiều dự án như Sài Gòn New City; đại lộ ven sông Sài Gòn, hồ cảnh quan trung tâm thành phố mới; khu đô thị cảng, bến du thuyền, thiền viện, du lịch tâm linh, biển nhân tạo, tạo sóng cao 3m lọc nước sạch, bảo đảm 10.000 người tắm tại huyện Cần Giờ và dự án di dời chợ Kim Biên. Trong đó đáng chú ý là dự án Sài Gòn New City rộng 15.000 ha, gấp 15 lần khu đô thị Phú Mỹ Hưng (quận 7) và khu đô thị Thủ Thiêm (quận 2) cộng lại.

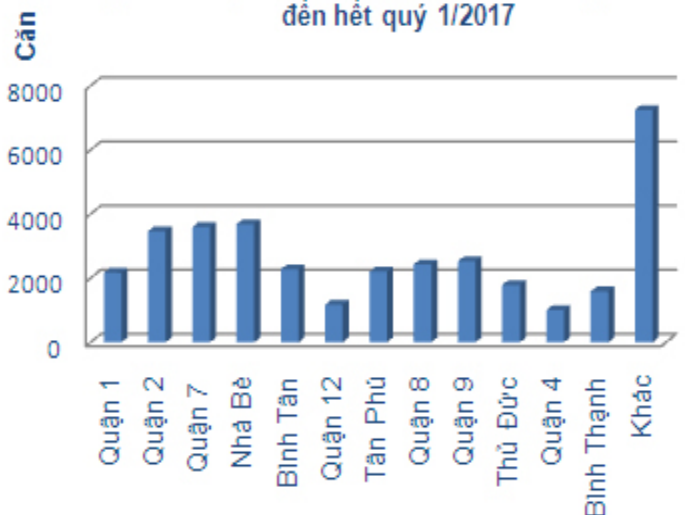


THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Trong quý đầu năm 2017 thị trường căn hộ TP.HCM có gần 4.700 căn hộ được chào bán, giảm 16,5% so với quý 1/2016 và giảm đến 51% so với quý 4/2016. Không chỉ giảm về số lượng dự án mở bán mà quy mô chào bán cũng giảm trong quý. Sự sụt giảm này đến từ tâm lý thận trọng của các chủ đầu tư trong quyết định mở bán.

Căn hộ bình dân và trung cấp tiếp tục chiếm đa số trong các căn hộ chào bán mới trong quý, lần lượt chiếm 47% và 40% tổng nguồn cung mới. Trong khi đó phân khúc cao cấp có nguồn cung giảm, chỉ chiếm 13%.

Nguồn cung căn hộ TP.HCM lũy kế từ quý 1/2016 đến hết quý 1/2017



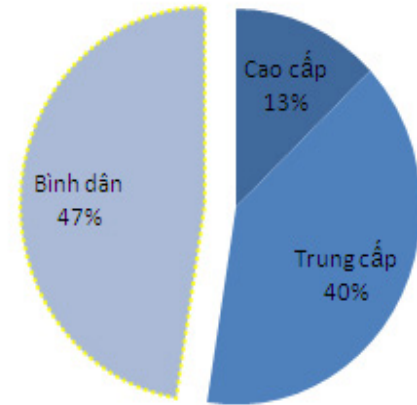
Nguồn: Data cafeLand

Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp tăng 11% so với cùng kỳ năm trước do các dự án mở bán mới có giá cao hơn.

Khu phía Tây thành phố đã thay thế cho khu Đông và khu Nam trở thành khu vực dẫn đầu về nguồn cung căn hộ chào bán với 2.286 căn nhờ đóng góp của các dự án ở Bình Tân và quận 12. Tiếp đến là khu Nam với 1.416 căn. Với lợi thế quỹ đất còn nhiều, khu Tây được kỳ vọng sẽ tiếp tục phát triển trong thời gian tới, nhất là hạ tầng khu vực được cải thiện.

Phân khúc nhà giá rẻ được kỳ vọng sẽ dẫn dắt thị trường trong thời gian tới với các dự án hiện hữu được chào bán hết ra thị trường và sự tham gia của các chủ đầu tư lớn. Bên cạnh đó, hệ thống hạ tầng trên khắp thành phố ngày càng hoàn thiện cũng được kỳ vọng sẽ giúp kích cầu các dự án ở xa trung tâm thành phố.

Cơ cấu nguồn cung căn hộ TP.HCM trong quý 1/2017



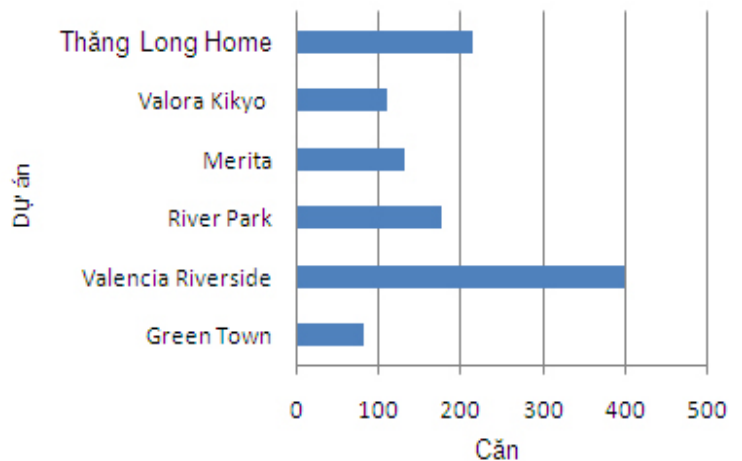
Nguồn: Data CafeLand

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ LIỀN KÈ TP.HCM

Lượng mở bán mới trong quý đạt 1.112 căn, các dự án mở bán trong quý chủ yếu tập trung tại khu vực phía Đông ở các quận 2 và quận 9. Loại hình nhà phố tiếp tục dẫn dắt thị trường, với mức giá phổ biến khoảng 3,6 đến 7,6 tỷ/căn.

Dù nguồn cung không nhiều song phân khúc biệt thự, nhà liền kề tiếp tục là kênh đầu tư được ưa thích. Tại các dự án được tung ra thị trường, chủ đầu tư công bố lượng tiêu thụ đều đạt mức tốt. Đơn cử như tại lễ mở bán khu nhà liền kề vườn Merita, Quận 9 với hơn 300 khách hàng tham dự và 131 căn nhà được đặt mua hết. Hay tại dự án Valora Kikyo, chủ đầu tư đã bán 106 trên tổng số 110 căn biệt thự ngay trong lễ công bố.

Nguồn cung biệt thự, nhà liền kề trong quý



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung tương lai sẽ đến từ các dự án: giai đoạn 2 dự án Lavila (Nhà Bè), Park Riverside giai đoạn 2 (Quận 9), Valora Mizuki (Bình Chánh), Harbour City (quận 8).

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

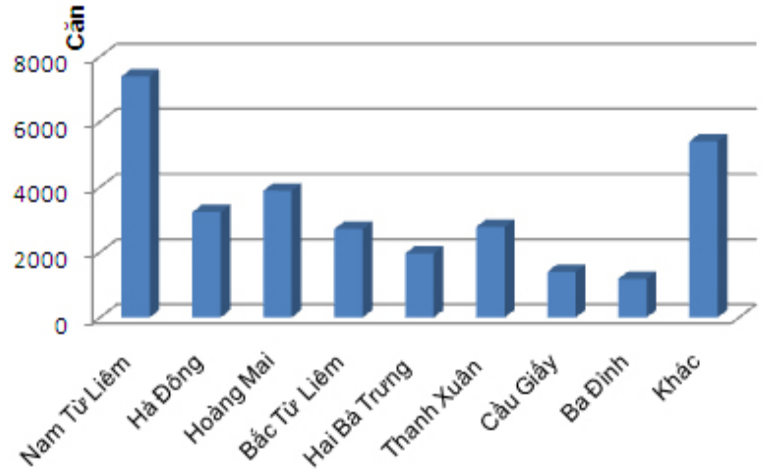
Trái ngược với thị trường TP.HCM, số dự án mở bán và nguồn cung căn hộ ở Hà Nội tăng vọt trong quý 1 với hơn 6.800 căn hộ được chào bán, tăng gấp 1,7 lần so với cùng kỳ năm 2016 nhưng giảm 22% so với quý 4/2016.

Tính lượng mở bán lũy kế từ quý 1/2016 đến hết quý 1/2017, Nam Từ Liêm, Hà Đông, Hoàng Mai, Thanh Xuân là những khu vực có thị phần cao nhất với khoảng 3.000 căn đến 7.300 căn mỗi quận.

Diễn biến thị trường khá sôi động khi tại nhiều dự án các chủ đầu tư thông báo tỷ lệ bán được đạt đến 80 – 90%. Doanh số bán hàng ấn tượng là nhờ những chính sách thanh toán linh hoạt cộng với các ưu đãi từ chủ đầu tư thu hút người mua để ở lẫn các nhà đầu tư.

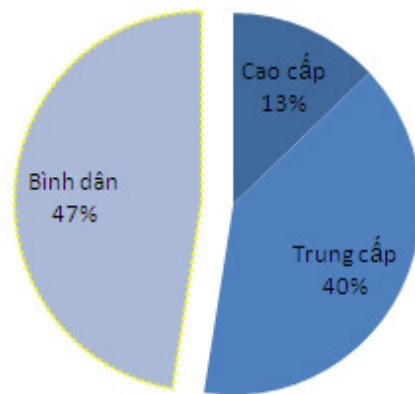
Giá bán trên thị trường sơ cấp tiếp tục tăng do có sự tham gia của các dự án trung và cao cấp tác động làm tăng mặt bằng giá chung. Từ nay đến hết năm 2017 có khoảng 20.360 căn hộ sẽ hoàn thành, có gần 50% trong số đó đến từ các dự án trung cấp.

Nguồn cung căn hộ tính từ quý 1/2016 đến hết quý 1/2017



Nguồn: Data CafeLand

Cơ cấu nguồn cung căn hộ TP.HCM trong quý 1/2017



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.