

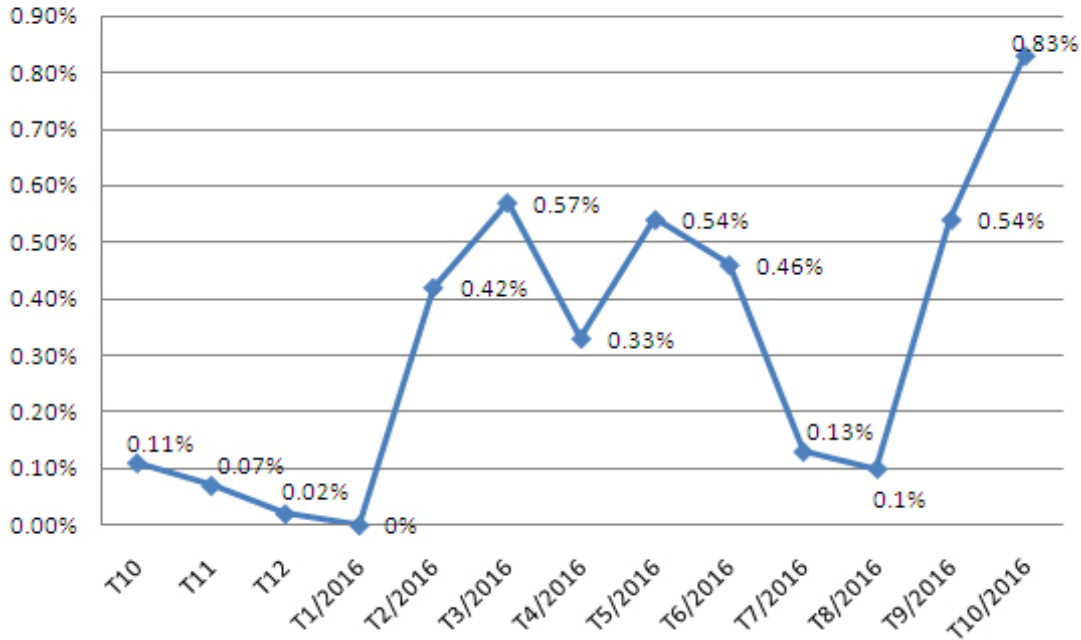
BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÁNG 10 NĂM 2016

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 10 tăng 0,83%</i>	
<i>836,2 triệu USD vào bất động sản trong 10 tháng</i>	
<i>Xuất siêu 3,52 tỷ USD trong 10 tháng</i>	
<i>Doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng</i>	
<i>Những thông tin nổi bật</i>	<i>3</i>
<i>Thị trường căn hộ TP.HCM.....</i>	<i>4</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội</i>	<i>6</i>

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC
CPI tháng 10 tăng 0,83%
Diễn biến CPI 12 tháng qua
Nguồn: GSO


Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 10/2016 tăng 0,83% so với tháng trước. So với tháng 12/2015, CPI đã tăng 4% và so với cùng kỳ năm trước CPI tăng 4,09%. Bình quân 10 tháng năm nay, CPI đã tăng 2,27% so với bình quân cùng kỳ năm 2015.

Lạm phát cơ bản tháng 10/2016 tăng 0,07% so với tháng trước và tăng 1,86% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 10 tháng tăng 1,82% so với bình quân cùng kỳ năm 2015.

Như vậy, nếu chỉ đơn thuần nhìn vào con số 4% trong 10 tháng đầu năm nhiều người có cảm giác lạm phát năm nay cao hơn nhiều so với những năm gần đây. Tuy nhiên, thực tế CPI năm nay tăng cao chủ yếu do nhóm Y tế tăng mạnh (46%) bởi việc điều chỉnh giá dịch vụ một cách chủ động của Nhà nước. Điều này cũng thể hiện rõ qua việc lạm phát cơ bản trong 10 tháng đầu năm chưa đến 2%.

Xuất siêu 3,52 tỷ USD trong 10 tháng

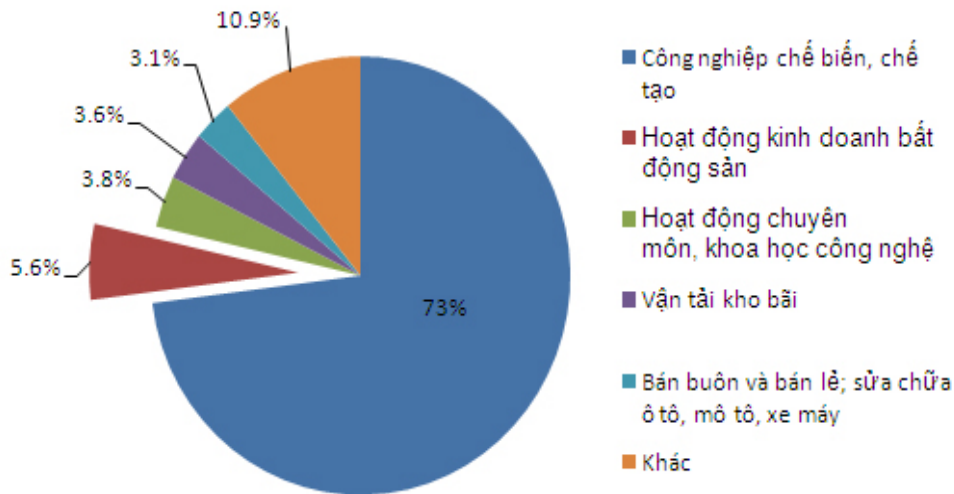
Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu 10 tháng qua ước tính đạt 144,1 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ năm trước, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu đạt 140,6 tỷ USD, tăng 2,1% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, tính chung trong 10 tháng Việt Nam xuất siêu 3,52 tỷ USD, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 15,96 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 19,48 tỷ USD.

836,2 triệu USD vào bất động sản trong 10 tháng

Theo Tổng cục Thống kê, 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.

Thu hút FDI trong 10 tháng phân theo lĩnh vực

Nguồn: GSO



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.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 về thu hút vốn FDI 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.

Doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 10 tháng ước tính đạt 2.896,6 nghìn tỷ đồng, tăng 9,3% (thấp hơn mức tăng 9,7% cùng kỳ năm 2015), nếu loại trừ yếu tố giá tăng 7,4% (cùng kỳ năm 2015 tăng 8,5%). Trong đó, một số ngành hàng có mức tăng khá như: Lương thực, thực phẩm tăng 10,6%; may mặc tăng 8,3%; đồ dùng, dụng cụ, trang thiết bị gia đình tăng 7,3%; phương tiện đi lại tăng 2,7%; riêng vật phẩm văn hoá, giáo dục giảm 1,4%.

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Tuyến Metro số 1 có khả năng được kéo dài đến Đồng Nai

Theo đề xuất của Sở Giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai, tuyến Metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên nên chạy theo Quốc lộ 1 và nhà ga trung tâm ở Đồng Nai đặt tại Khu công nghiệp (KCN) Biên Hòa 1, từ đó nối vào trung tâm thành phố Biên Hòa, như vậy sẽ thuận tiện cho kết nối giao thông của tỉnh và phù hợp với quy hoạch.

Trước đó, Ban Quản lý Đường sắt đô thị TP.HCM cho biết, sẽ kiến nghị của UBND tỉnh Bình Dương và Đồng Nai kéo dài tuyến Metro số 1 Bến Thành - Suối Tiên đến hai địa phương này. Theo đó, sẽ kéo dài tuyến Metro số 1 đến Đồng Nai và Bình Dương nhưng hướng đi không dọc theo Quốc lộ 1.

Đề xuất đánh thuế người sở hữu căn nhà thứ 2

Bộ Tài chính vừa đưa ra đề xuất đánh thuế vào bất động sản thứ 2 trở đi. Đề xuất này thực ra không mới mà nó đã được đưa ra từ cách đây 5 năm về trước với tên gọi Thuế nhà ở nằm trong Luật Thuế nhà đất, song tại thời điểm đó đề xuất này không được Quốc hội thông qua. Cuối năm 2009, trong quá trình xây dựng dự thảo Luật thuế nhà đất trước đây, Ủy ban tài chính

ngân sách của Quốc hội đã thống nhất chưa đánh thuế nhà ở vì chưa có sự đồng thuận cao trong dân. Dù mới chỉ dừng lại ở đề xuất, nhưng nếu được áp dụng việc đánh thuế người sở hữu căn nhà thứ 2 trở đi được xem là phương án hạn chế đầu cơ bất động sản, tuy nhiên với việc đánh thuế này có thể làm giảm mức hấp dẫn của thị trường bất động sản trong mắt các nhà đầu tư và sẽ ảnh hưởng đến giao dịch trên thị trường bất động sản.

Tp.HCM nghiên cứu xây nhà 100 triệu đồng

Lãnh đạo TP HCM yêu cầu các cơ quan chuyên môn nghiên cứu xây nhà xã hội, bán cho công nhân với giá 100 triệu đồng mỗi căn, như tỉnh Bình Dương đã làm.

Các đơn vị này cũng cần khảo sát nhu cầu mua, thuê nhà ở; đề xuất các thiết kế nhà cho công nhân tham khảo; nhà ở phải gần khu vực có trường học, trạm y tế, siêu thị, chợ...

Đây là một trong những động thái thực hiện theo chỉ đạo của Bí thư Thành ủy Đinh La Thăng về việc tháo gỡ vướng mắc trong chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân tham gia xây dựng; cải tạo, nâng cấp nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê.

Thị trường bất động sản Việt Nam hấp dẫn các nhà đầu tư Nhật

Một lần nữa thị trường bất động sản Việt Nam cho thấy là một điểm đến hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư đến từ Nhật Bản, các nhà đầu tư bất động sản từ nhỏ đến lớn của Nhật Bản đã bước chân vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Bên cạnh những tên tuổi đã xuất hiện trước đây như Creed Group, Công ty xây dựng Meada Nhật Bản đã công bố hợp tác với Công ty xây dựng Thiên Đức đầu tư dự án có tên Wateria Suites tại quận 2. Hay mới đây, Công ty Sanei Kenchiku Sekkei và Pressance Corporation (Nhật Bản) đã bắt tay với Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Tiến Phát cùng hợp tác phát triển dự án căn hộ Ascent Riverside tại quận 7. Đây là đối tác Nhật Bản thứ 4 mà Tiến Phát hợp tác. Tại quận 9, Nam Long cũng vừa bắt tay với đối tác Nhật để thực hiện dự án mới có tên Kikyo Residence. Sự xuất hiện ngày càng nhiều của các nhà đầu tư ngoại nói chung và các nhà đầu tư đến từ Nhật Bản nói riêng cho thấy thị trường bất động sản Việt Nam đang rất tiềm năng. Tuy nhiên, sự tham gia ngày càng nhiều của các nhà đầu tư ngoại cũng sẽ tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ với các nhà phát triển bất động sản trong nước.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

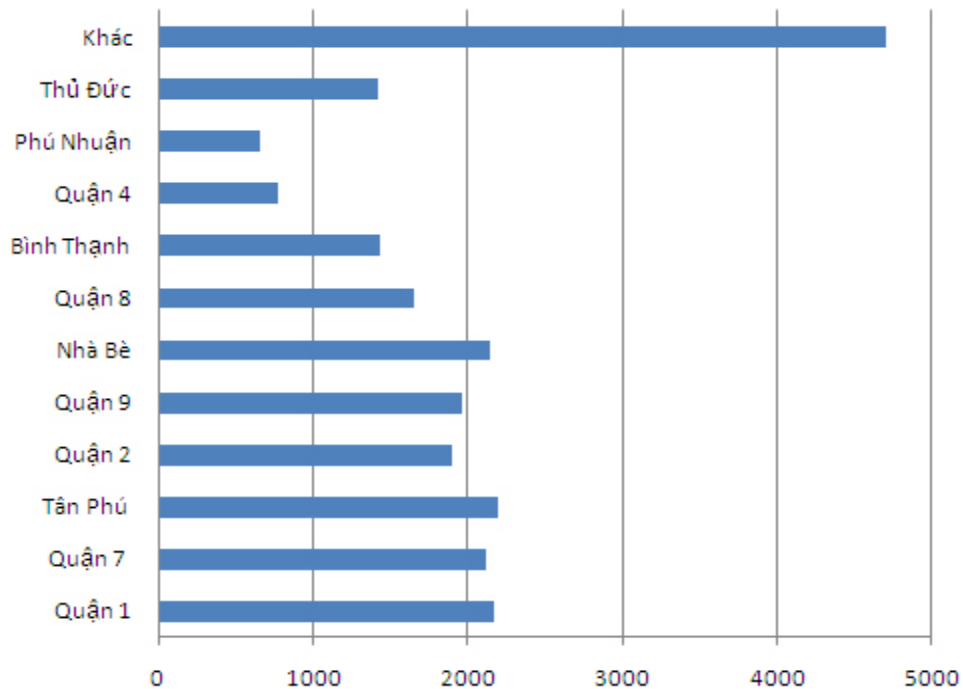
Trong tháng 10, thị trường căn hộ bán Tp.HCM có khoảng 2.600 căn hộ được chào bán, giảm 12% so với tháng 10/2015 và 8% so với tháng trước. Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Tp.HCM có khoảng 23.100 căn hộ được chào bán, tăng 15% so với 10 tháng năm 2015.

Trái ngược với quý 3, trong tháng 10 thị trường có sự xuất hiện nhiều hơn của các dự án bình dân chiếm 44% nguồn cung căn hộ trong tháng, tiếp đến là phân khúc căn hộ trung và cao cấp với lần lượt 30% và 26%. Sự xuất hiện của các dự án như Tecco Town Bình Tân (Bình Tân), Summer Square (Quận 6), EHomeS (Quận 9), Flora Fuji (Quận 9) là nhân tố chính khiến cho nguồn cung căn hộ bình dân tăng lên trong tháng.

Quận 7, Quận 2, Quận 9, Thủ Đức, Tân Phú, vẫn là những khu vực có đóng góp đáng kể vào nguồn cung chung trên thị trường thành phố. Bên cạnh các khu vực truyền thống, các doanh nghiệp bất động sản đang có xu hướng mở rộng khu vực và phân khúc sản phẩm.

Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM trong 10 tháng qua (căn)

Nguồn: Data CafeLand

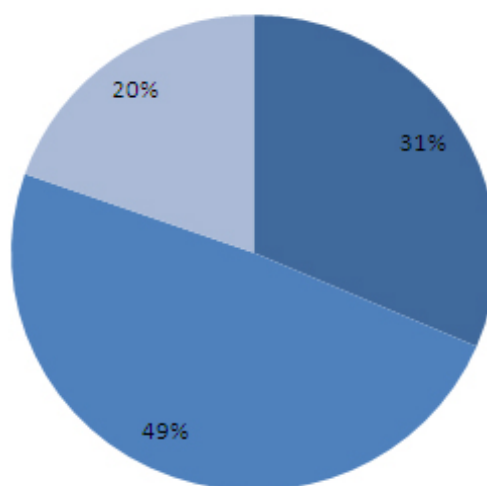


Điển hình như Phú Mỹ Hưng, mới đây đã mở bán 1 dự án mới là South Residences tại Nhà Bè với giá từ 2 tỷ đồng/căn hộ 2 phòng ngủ (đã bao gồm quỹ bảo trì, thuế VAT). Hay như chủ đầu tư Phú Long, sau khi phát triển thành công dự án Dragon City với diện tích 65 ha ở Nhà Bè thì mới đây đã thông báo kế hoạch triển khai dự án Dragon Village tại quận 9.

Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand

■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân

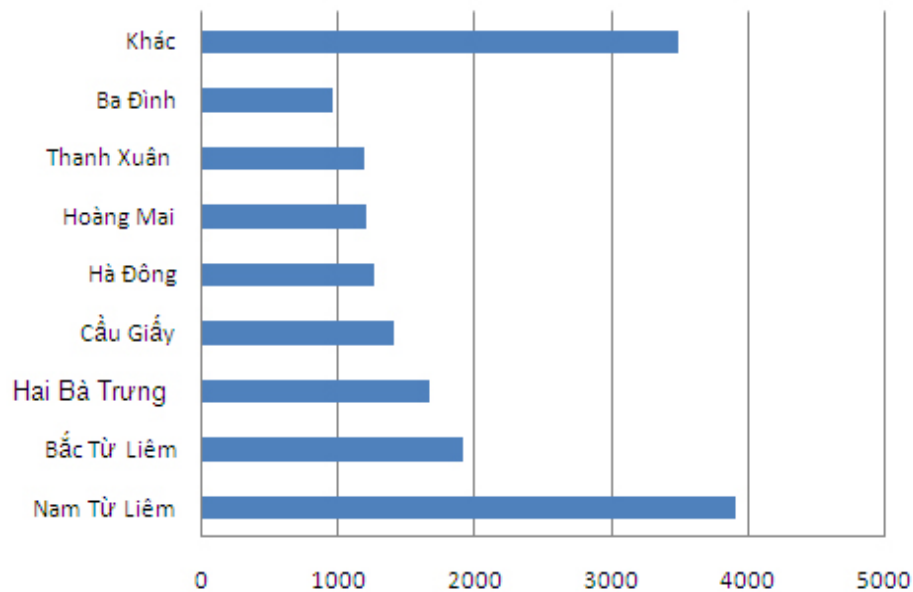


Dự kiến trong quý tới, thị trường sẽ đón nhận nguồn cung từ các dự án mới và giai đoạn mới của các dự án hiện hữu bao gồm: Tháp Bora Bora thuộc dự án Diamond Island giai đoạn 2 (Quận 2), Palm Heights (Quận 2),...

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Trong tháng 10, thị trường căn hộ Hà Nội có gần 2.300 căn hộ được chào bán, giảm nhẹ 3% so với tháng trước nhưng tăng 21% so với tháng 10/2015. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án An Bình City, Sunshine Garden, Anland Complex, D'.Capitale Trần Duy Hưng, HongKong Tower,...

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội trong 10 tháng qua (căn)
 Nguồn: Data CafeLand

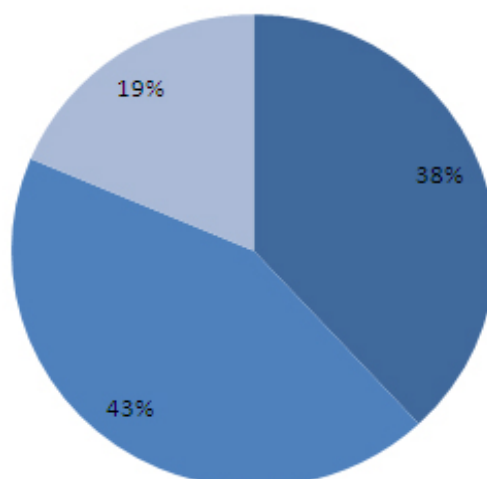


Trong tháng, nguồn cung căn hộ trung cấp và cao cấp vẫn chiếm đa số trên thị trường và thiếu vắng các dự án bình dân. Tính từ đầu năm đến nay thị trường căn hộ Hà Nội có khoảng 16.670 căn hộ được chào bán, tăng 31% so với 10 tháng năm 2015.

Phân theo khu vực, Nam Từ Liêm là quận có nguồn cung căn hộ nhiều nhất trong tháng, tiếp đến là Bắc Từ Liêm, Cầu Giấy, Đống Đa, Hà Đông. Thị trường bất động sản Hà Nội có sự dịch chuyển mạnh về hướng Tây nhờ sự phát triển của hạ tầng.

Cơ cấu căn hộ tại Hà Nội theo hạng
 Nguồn: Data CafeLand

■ Cao cấp ■ Bình dân ■ Trung cấp



Sự cải thiện của cơ sở hạ tầng kết hợp với sự hào hứng của các nhà đầu tư trên thị trường là động lực để các doanh nghiệp bất động sản mạnh dạn bung hàng. Về giá bán, tháng 10 ghi nhận mức giá chào bán trung bình trên thị trường là 32 triệu đồng/m².

Từ nay đến hết năm 2018 sẽ có hơn 16.300 căn hộ được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, trong đó có khoảng 40% là thuộc phân khúc trung cấp. Tuy nhiên tại nhiều dự án, với tiến độ hiện tại kế hoạch bàn giao đúng thời hạn khó thực hiện.

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.