

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 1 NĂM 2015

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
Điện thoại: 08 – 39972404
Fax: 08 - 39955530
Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước..... 2

GDP ước tính tăng 6,03% so với cùng kỳ năm 2014

CPI bình quân quý 1 tăng 0,74%

11% vốn FDI vào bất động sản

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 13,7%

Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 10%

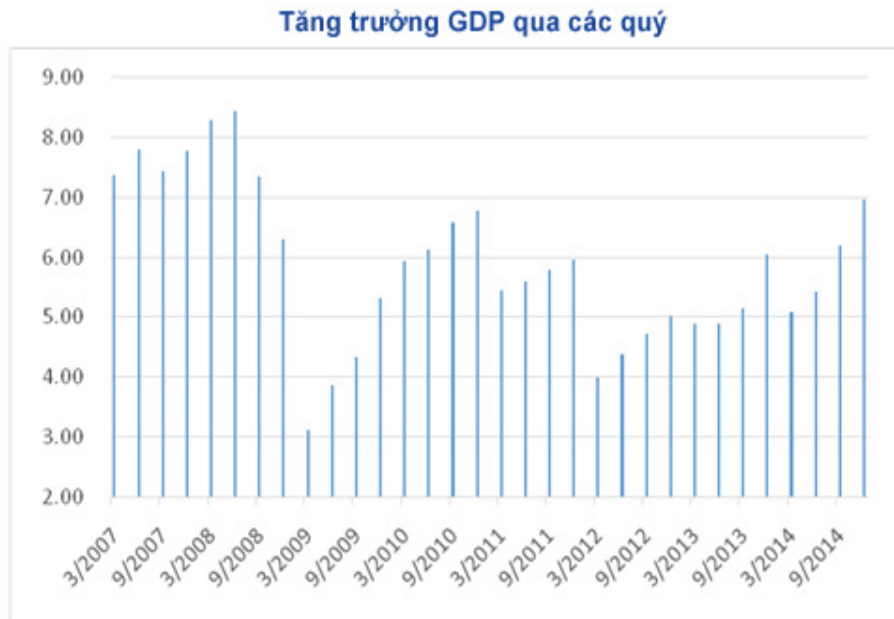
Những thông tin nổi bật 3

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....5

Thị trường căn hộ Hà Nội6

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

GDP ước tính tăng 6,03% so với cùng kỳ năm 2014



Nguồn: GSO

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý 1/2015 ước tính tăng 6,03% so với cùng kỳ năm 2014, đây là mức tăng cao nhất của quý 1 trong 5 năm gần đây. Trong mức tăng 6,03% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,14%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,35%, khu vực dịch vụ tăng 5,82%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 4,47%.

Điểm đáng chú ý của GDP quý 1 là khu vực công nghiệp và xây dựng tăng mạnh, trong đó có phần đóng góp đáng kể của việc sản lượng khai thác dầu thô tăng mạnh.

CPI bình quân quý 1 tăng 0,74%

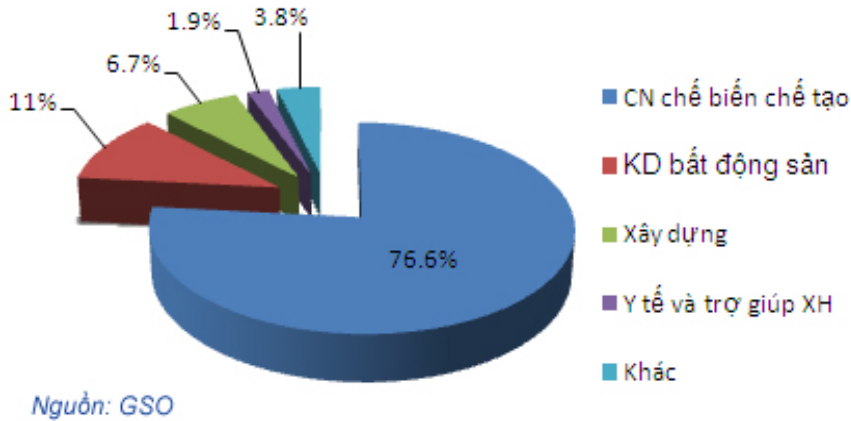
Theo Tổng cục Thống kê, CPI tháng 3 của cả nước tăng 0,15% so với tháng trước; tăng 0,93% so cùng kỳ năm trước. CPI bình quân quý 1/2015 so với cùng kỳ năm trước tăng 0,74%. Như vậy, CPI năm nay có mức tăng thấp nhất trong khoảng 14 năm qua.

11% vốn FDI vào bất động sản

Tính đến ngày 20/3, cả nước có 267 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký là 1,21 tỷ USD, bằng 59,4% so với cùng kỳ năm 2014. Tính chung trong quý 1/2015, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,837 tỷ USD

Phân theo lĩnh vực, kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 202,93 triệu USD, chiếm 11% tổng vốn đầu tư. Đứng thứ 3 là lĩnh vực bán buôn bán lẻ sửa chữa với 38 dự án đầu tư mới, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 123,36 triệu USD.

FDI theo lĩnh vực đầu tư



Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 13,7%

Trong 3 tháng đầu năm nay, số khách quốc tế đến nước ta ước tính đạt 2 triệu lượt người, giảm 13,7% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khách đến bằng đường hàng không đạt 1700,5 nghìn lượt người, giảm 8%; khách đến bằng đường bộ đạt 289,3 nghìn lượt người, giảm 35,8%; khách đến bằng đường biển đạt 18,1 nghìn lượt người, giảm 36,7%.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 10%

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng trong 3 tháng đầu năm ước tính đạt 790,8 nghìn tỷ đồng, tăng 10% so với cùng kỳ năm trước. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 3 tháng của khu vực kinh tế Nhà nước đạt 86,2 nghìn tỷ đồng, chiếm 10,9% tổng số và tăng 1,6%; kinh tế ngoài Nhà nước đạt 678,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 85,8%, tăng 11,1%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 25,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 3,3%, tăng 11%.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Tồn kho bất động sản giảm hơn 55.000 tỷ đồng

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, tính đến hết tháng 2, tổng giá trị tồn kho bất động sản trong cả nước còn khoảng 73.153 tỷ đồng, so với quý 1 của năm 2013 đã giảm 55.396 tỷ đồng, tương đương 22,56%; so với tháng 1 năm 2015 giảm gần 234 tỷ đồng.

TP.HCM: Khởi công gói thầu đầu tiên tuyến metro số 2

Ngày 15/1, Ban Quản lý Đường sắt đô thị TP.HCM (chủ đầu tư dự án) đã khởi công tòa nhà văn phòng và các công trình phụ trợ tại Depot (nhà ga và trạm bảo trì) Tham Lương thuộc tuyến tàu điện ngầm số 2 (metro số 2-Bến Thành-Tham Lương). Đây là gói thầu đầu tiên của tuyến tàu điện ngầm số 2 được khởi công.



Xây dựng nhà ga hành khách - Cảng hàng không quốc tế Cát Bi

Ngày 24/1/2015 nhà ga hành khách mới tại sân bay Cát Bi đã được khởi công xây dựng. Dự án có tổng đầu tư 1.500 tỷ đồng, sẽ đáp ứng công suất khai thác đạt 4 triệu hành khách/năm, đáp ứng 1.000 hành khách trong giờ cao điểm.



Bên cạnh đó, việc tuyến cao tốc Hà Nội - Hải Phòng với chiều dài 105,5km dự kiến khánh thành vào cuối năm nay được xem như một cú hích thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội, thu hút các nhà đầu tư đến Hải Phòng.

Thông xe toàn bộ 55 km cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây



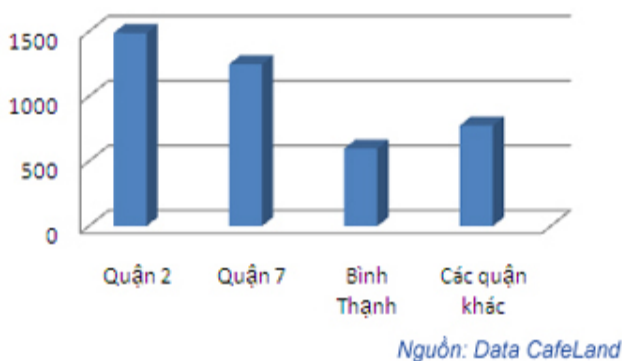
Nhà đầu tư ngoại trả lại dự án khu đất 'vàng' TP.HCM

Hai nhà đầu tư ngoại Hongkong Land và Sumitomo & Development vừa xin trả lại dự án có số vốn đầu tư hơn 7.100 tỷ đồng tại khu đất vàng số 164 Đồng Khởi (quận 1) mà trước đó đã được chỉ định làm nhà đầu tư.

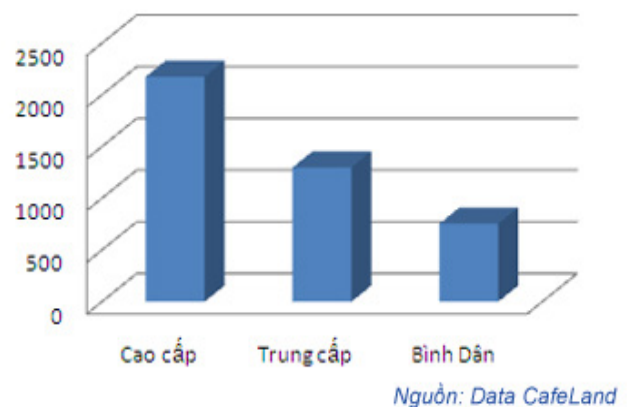
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ ĐỂ BÁN TP.HCM

Quý 1/2015 có khoảng 4.234 căn hộ được chào bán ra thị trường, tăng gần 3 lần so với cùng kỳ năm trước. Quận 2 và quận 7 tiếp tục là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất lần lượt là 1.609 và 1.248 căn. Điều này chứng tỏ nhiều chủ đầu tư đã tự tin hơn kế hoạch chào bán dù trong quý có kỳ nghỉ Tết Nguyên đán kéo dài.

Nguồn cung căn hộ quý 1 theo quận (căn)



Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Tiếp nối xu hướng từ cuối năm 2014, phân khúc căn hộ cao cấp khá sôi động với những dự án tên tuổi như Vinhomes Central Park do Tập đoàn Vingroup làm chủ đầu tư với quy mô khoảng 10.000 căn hộ hay 4 tòa B, F, C, H dự án Scenic Valley của Phú Mỹ Hưng,...Phân khúc bình dân cũng hoạt động nhộn nhịp với các dự án: CitiHome, Jamona Apartment,...

Thay vì chỉ tập trung vào một phân khúc tại một dự án, một số chủ đầu tư đang có xu hướng kết hợp mô hình căn hộ với văn phòng cho thuê, hoặc mặt bằng bán lẻ. Điển hình như Novaland với các dự án: The Sun Avenue, RiverGate,... hay Tập đoàn SSG với Pearl Plaza (SSG Tower).

Tại một số dự án giá bán đã được điều chỉnh tăng, mức tăng vào khoảng 5-7% so với thời gian trước. Dù số dự án tăng giá không đáng kể nhưng điều này có thể tác động không nhỏ đến sự phát triển bền vững của thị trường. Bên cạnh đó, hiện tượng đầu cơ đã bắt đầu quay lại thị trường, điều này dễ gây nên sốt giá.

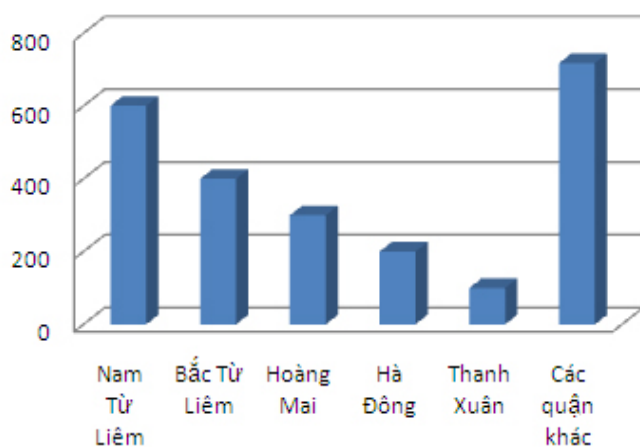
Dự báo trong năm 2015, phân khúc trung cấp và cao cấp sẽ có tỷ trọng cao hơn trong nguồn cung mới.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ ĐỂ BÁN HÀ NỘI

Trong quý 1/2015, thị trường căn hộ đón nhận thêm 2.328 chào bán đến từ các dự án mới mở bán và các dự án đã mở bán, số lượng căn hộ mở bán trong quý 1/2015 tăng 34% so với cùng kỳ năm 2014.

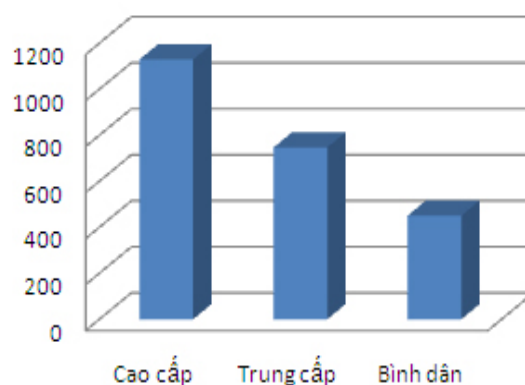
Không như ở TP.HCM, thị trường căn hộ Hà Nội có giá bán cao hơn cho dù sản phẩm cùng chất lượng và vị trí tọa lạc đặc địa tương đương. Giá bán các căn hộ giao động khoảng 1 đến 3,1 tỷ đồng/căn. Vẫn có những dự án có giá bán dưới 1 tỷ đồng nhưng chỉ có những dự án đã mở bán khá lâu và căn hộ diện tích nhỏ.

Nguồn cung căn hộ trong quý 1 theo quận (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Diện tích căn hộ ngày càng có xu hướng được điều chỉnh nhỏ hơn để giảm giá thành sản phẩm, phù hợp với nhu cầu của các gia đình trẻ, trong quý có khá nhiều dự án rao bán những căn hộ có diện tích khoảng 45 đến 54m².

Lượng căn hộ bán được khá khả quan tại một số dự án từ bình dân đến cao cấp. Đơn cử như tại Vinhomes Times City - Park Hill, đơn vị phân phối Đất Xanh Miền Bắc thông báo bán được đến 400 căn hộ chỉ sau một tuần mở bán. Hay dự án căn hộ FLC Complex của Tập đoàn FLC cũng có hơn 200 khách hàng đặt mua căn hộ ngay trong lễ mở bán, nhiều hơn gấp đôi 90 căn dự kiến chào bán đợt đầu. Chủ đầu tư dự án Scitech Tower cũng thông báo bán hơn 60% căn hộ sau 2 tháng mở bán.

Với một lượng lớn các dự án vừa được khởi công tại Thanh Xuân, Cầu Giấy, Hoàng Mai, Hà Đông,...dự báo, nguồn cung nhà sẽ bùng ra mạnh mẽ. Xu hướng mua đầu tư được kỳ vọng sẽ quay trở lại mạnh mẽ trong thời gian tới.

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.