

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 4 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

CPI tăng 0,14%

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tiếp tục xu hướng tăng

Giải ngân FDI tăng 5%

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 8,8%

Nhập siêu 3 tỷ USD trong 4 tháng

Những thông tin nổi bật 3

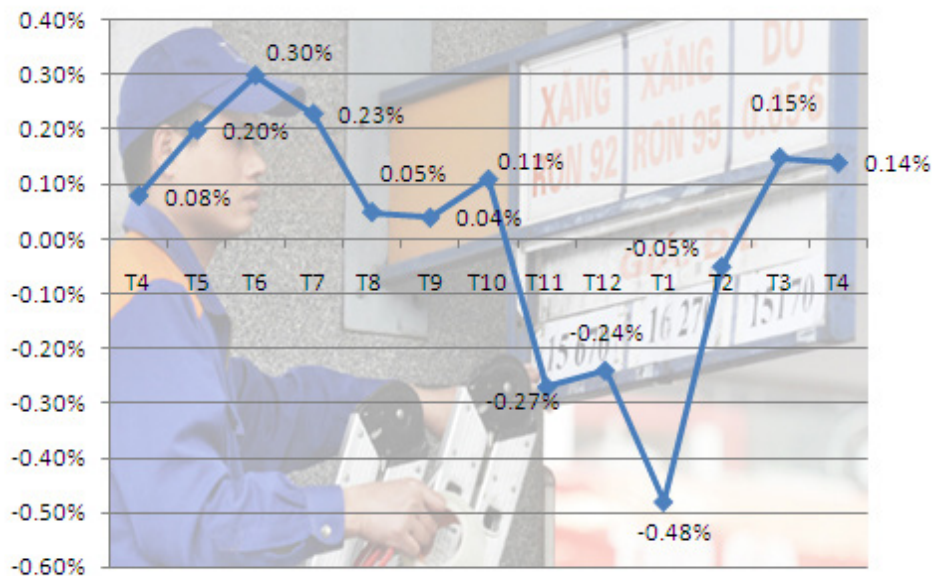
Tồn kho BĐS tiếp tục giảm mạnh

Mở cửa Quảng trường đi bộ Nguyễn Huệ vào ngày 29/4

Khai trương TTTM SC VivoCity

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....4

Thị trường căn hộ Hà Nội5

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC
CPI tăng 0,14%


Diễn biến CPI qua các tháng. Nguồn: GSO

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 4/2015 tăng 0,14% so với tháng trước, tăng 0,04% so với đầu năm và tăng 0,99% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân khiến CPI tháng 4 tăng mạnh so với tháng trước là do việc điều chỉnh giá xăng dầu và điện. Tuy vậy, với mức tăng này thì lạm phát của Việt Nam đang ở mức thấp nhất trong hàng chục năm qua.

Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tiếp tục xu hướng tăng

Sản xuất công nghiệp 4 tháng đầu năm tăng 9,4%, cao hơn nhiều mức tăng 5,5% của cùng kỳ năm 2014. Trong đó ngành có mức tăng cao nhất là ngành chế biến, chế tạo tăng cao ở mức 10,1%. Hai ngành khác cũng có chỉ số bất ngờ tăng mạnh là sản xuất phân phối điện tăng 10,6% và khai khoáng tăng 6,7%.

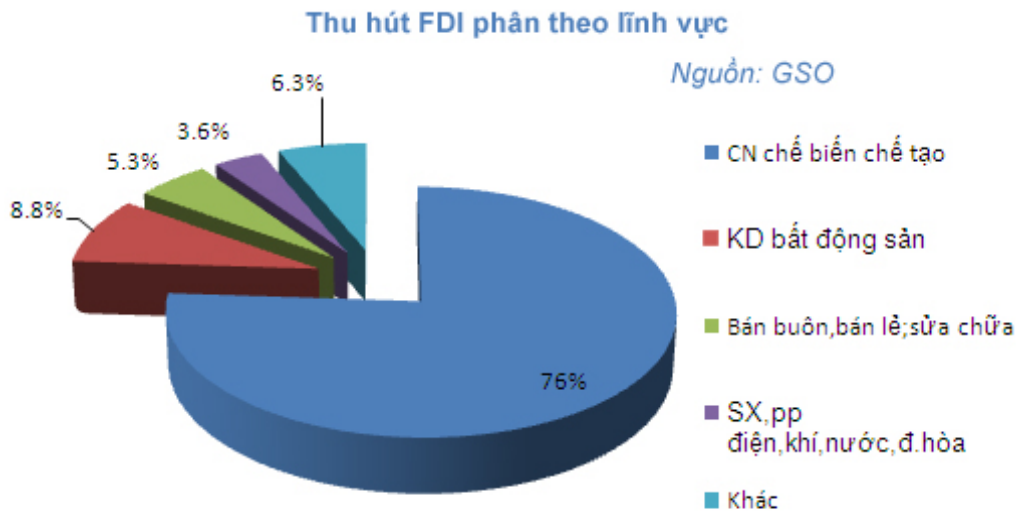
Nhập siêu 3 tỷ USD trong 4 tháng

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu 4 tháng đầu năm ước tính đạt 50,1 tỷ USD, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm 2014. Kim ngạch hàng hoá nhập khẩu 4 tháng đầu năm ước tính đạt 53,1 tỷ USD, tăng 19,9% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, 4 tháng đầu năm 2015, nhập siêu ước tính khoảng 3 tỷ USD, bằng 6% kim ngạch xuất khẩu (cùng kỳ năm trước xuất siêu 2 tỷ USD), trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 5,7 tỷ USD, cao hơn mức 3,8 tỷ USD của cùng kỳ năm 2014; khu vực có vốn đầu tư đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 2,7 tỷ USD, thấp hơn mức 5,8 tỷ USD của cùng kỳ năm trước.

Giải ngân FDI tăng 5%

Đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 20/4/2015 thu hút 448 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 2,67 tỷ USD, tăng 14,9% về số dự án và giảm 17,1% về số vốn so với cùng kỳ năm trước.

Đồng thời có 167 lượt dự án được cấp vốn bổ sung với 10,46 tỷ USD. Giải ngân FDI 4 tháng đầu năm ước tính đạt 4,20 tỷ USD, tăng 5% so với cùng kỳ năm 2014.



Phân theo lĩnh vực, công nghiệp chế biến, chế tạo là ngành thu hút đầu tư nước ngoài lớn nhất với số vốn đăng ký đạt 2,83 tỷ USD, chiếm 76% tổng vốn đăng ký; ngành kinh doanh bất động sản đạt 327,7 triệu USD, chiếm 8,8%; các ngành còn lại đạt 0,56 tỷ USD, chiếm 15,2%.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tăng 8,8%

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ trong 4 tháng đầu năm ước tính đạt 1.042 nghìn tỷ đồng, tăng 8,8% so với cùng kỳ năm trước, loại trừ yếu tố giá tăng 8%. Phân theo ngành hoạt động, bán lẻ hàng hóa 4 tháng đạt 797,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 76,5% tổng mức và tăng 9,7%; dịch vụ lưu trú, ăn uống đạt 116,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 11,2% và tăng 2,5%; du lịch lữ hành đạt 8,3 nghìn tỷ đồng, chiếm 0,8%,...

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Tồn kho BĐS tiếp tục giảm mạnh

Tính đến ngày 20/4/2015, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 68.782 tỷ đồng. Tồn kho căn hộ chung cư giảm nhiều nhất với gần 14.000 căn, tương đương hơn 20.000 tỷ đồng. Bộ Xây dựng cũng cho biết, tổng giá trị tồn kho bất động sản trên địa bàn TP. Hà Nội còn khoảng 8.800 tỷ đồng, ở TP. HCM là 13.000 tỷ đồng.

Mở cửa Quảng trường đi bộ Nguyễn Huệ vào ngày 29/4

Quảng trường đi bộ Nguyễn Huệ có chiều dài 670m, rộng 64m, với kinh phí xây dựng gần 430 tỷ đồng gồm 2 phần đoạn: Công viên tượng đài Chủ tịch Hồ Chí Minh từ đường Lê Thánh Tôn (trước trụ sở UBND TP.HCM) đến đường Lê Lợi và quảng trường Nguyễn Huệ từ đường Lê Lợi đến Tôn Đức Thắng.

Phố đi bộ có hệ thống chiếu sáng nghệ thuật được bố trí suốt chiều dài. Đặc biệt tại ngã tư Nguyễn Huệ - Lê Lợi và Nguyễn Huệ - Mạc Thị Bưởi được bố trí 2 hồ nhạc nước kết hợp trình diễn ánh sáng nghệ thuật... Đây là một trong những công trình mang đến diện mạo mới cho khu trung tâm Tp.HCM.

Khai trương TTTM SC VivoCity



Một sự kiện đáng chú ý trong tháng đó là trung tâm thương mại SC VivoCity đã chính thức mở cửa hoạt động hôm 19/4/2015 tại số 1058 Nguyễn Văn Linh, Q.7, TP.HCM, cung cấp thêm 62.000 m2 mặt bằng bán lẻ và giải trí cho thị trường bán lẻ Tp.HCM.

Tp.HCM công bố chủ trương thu hồi đất để xây tuyến metro số 2

Ngày 5/5, Ủy ban Nhân dân quận 1, Tp.HCM công bố chủ trương thu hồi đất đối với các hộ dân và tổ chức trên địa bàn phường Bến Thành để thực hiện dự án xây dựng tuyến tàu điện ngầm số 2 Bến Thành-Tham Lương.

Tuyến tàu điện ngầm số 2 dài hơn 11km; trong đó đoạn đi ngầm dưới đường Cách Mạng Tháng Tám là 9,3km, đi qua địa bàn quận 1, quận 3, quận 10, Tân Phú, Tân Bình và quận 12. Dự án đang được điều chỉnh thiết kế nền tảng, vốn đầu tư (tổng mức đầu tư được phê duyệt là gần 1,4 tỷ USD). Gói thầu đầu tiên CP1 - tòa nhà văn phòng và các công trình phụ trợ tại Depot Tham Lương, quận 12 đã được khởi công vào ngày 15/1/2015.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Gần 1.000 căn hộ được chào bán trong tháng 4 vừa qua, nâng nguồn cung căn hộ tính trong 4 tháng đầu năm tại Tp.HCM lên 5.194 căn, giảm nhẹ 10% so với tháng 12/2014.

Nguồn cung căn hộ chủ yếu đến từ các dự án mới đưa ra thị trường và các block mới của các dự án hiện hữu. Tiêu biểu như tòa The Central 3 - Vinhomes Central Park (Bình Thạnh), Saigonres Plaza (Bình Thạnh), Estella Heights (quận 2), The Krista (quận 2 – mở bán nội bộ), The Park Residence (Nhà Bè), Angia Star. Bên cạnh đó, thị trường căn hộ cũng đón nhận một lượng lớn nguồn cung đến từ đợt mở bán tập trung các dự án: Sunrise City, The Sun Avenue, River Gate, The Botanica, Orchard Garden, The Tresor... của Novaland.

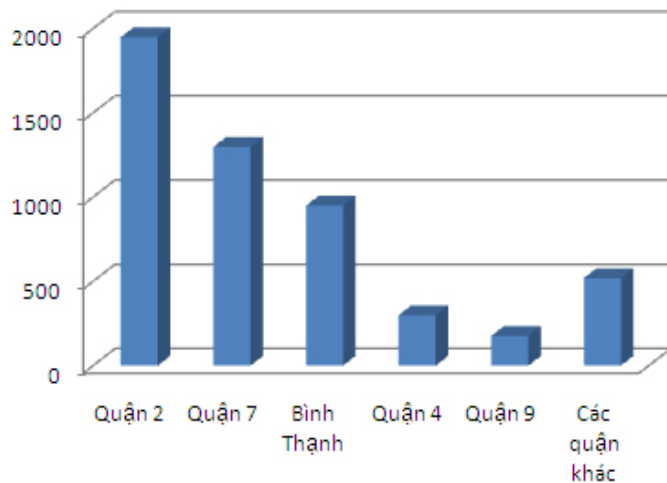
Bình Thạnh là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất trong tháng với 2 dự án tham gia thị trường là tòa The Central 3 - Vinhomes Central Park và Saigonres Plaza.

Đây cũng là một phần của vùng phía Đông thành phố, trong đó có các khu vực quận 2, quận 9 đang rất sôi động bởi cú hích hạ tầng như tuyến Metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên, tuyến cao tốc Long Thành – Dầu Giây vừa thông xe toàn tuyến, tuyến đường Vành Đai 2.

Nếu như khoảng 1 năm về trước các dự án căn hộ bình dân chiếm lĩnh thị trường thì từ hiện nay thị trường có rất ít các dự án có giá dưới 20 triệu đồng, đa số các dự án tham gia thị trường từ đầu năm đến nay có giá dao động từ 20 – 40 triệu đồng/m². Trong nguồn cung căn hộ 4 tháng đầu năm, có 2.718 căn hộ cao cấp, 1.720 căn hộ trung cấp nhưng chỉ có 756 căn hộ bình dân.

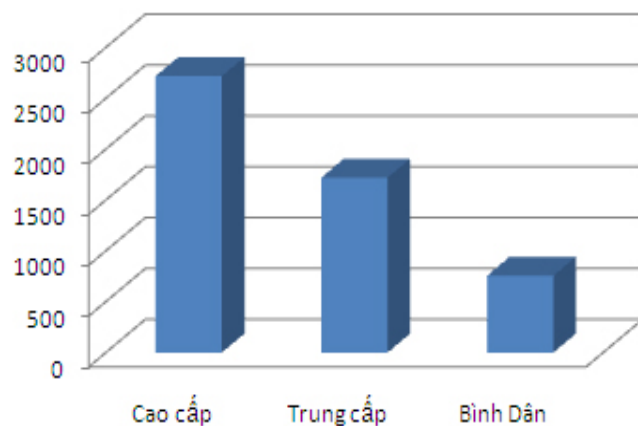
Thời gian gần đây nhiều sự hỗ trợ tài chính từ các ngân hàng và sự tin cậy từ chủ đầu tư danh tiếng tiếp tục cải thiện lòng tin của người mua. Ngoài ra, đa dạng hóa các sản phẩm với kích thước nhỏ hơn trên thị trường góp phần mở rộng đối tượng khách hàng.

Nguồn cung căn hộ 4 tháng đầu năm (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Có khoảng 1.220 căn hộ gia nhập thị trường căn hộ Hà Nội trong tháng 4 nâng tổng nguồn cung căn hộ 4 tháng đầu năm trên địa bàn Hà Nội lên 3.348 căn, giảm nhẹ 6% so với tháng 12/2014.

Dù có nhiều dự án mở bán nhưng đa phần các dự án đều là dự án cũ mở bán đợt mới hoặc dự án cũ đổi tên, thị trường căn hộ Hà Nội có ít các dự án mới. Có thể kể đến một số dự án như: Parkview Residence (quy mô khoảng 630 căn hộ), FLC 36 Phạm Hùng với (quy mô 480 căn hộ), The Capital Garden (quy mô 434 căn hộ), New Horizon (quy mô 1.244 căn hộ),...

Thống kê từ các dự án tham gia thị trường trong tháng cho thấy các căn hộ trung cấp và cao cấp chiếm số lượng lớn, tiêu biểu như: Tòa Park 6 thuộc dự án Park Hill - giai đoạn 2 Vinhomes Times City, Goldmark City, Vinhomes Royal City.

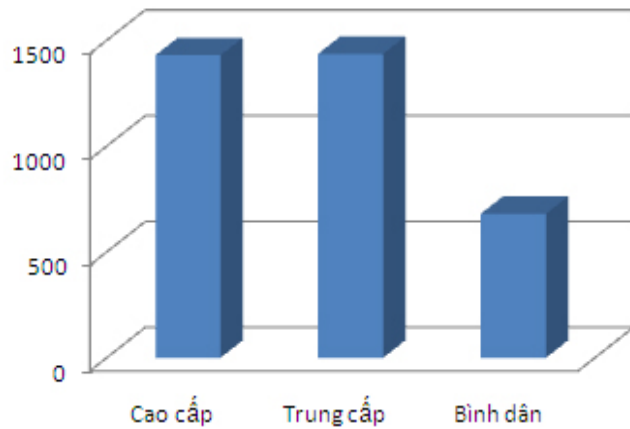
Với nguồn cung dồi dào, trong đó có những dự án chất lượng tốt, đã hoàn thành và cả những dự án có vị trí đắc địa cùng với hoạt động bán hàng sôi động từ các chủ đầu tư giúp lượng căn hộ bán được đạt mức cao tại nhiều dự án.

Đơn cử như trong lễ mở bán lần đầu tiên dự án Park View Residence đã có 123 căn hộ được giao dịch thành công. Hay tại buổi công bố bán FLC 36 Phạm Hùng, chủ đầu tư dự kiến chỉ bán 90 căn nhưng số lượng đăng ký mua lên tới trên 200 người.

Trong 4 tháng đầu năm, Hoàng Mai là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất với hơn 750 căn, đứng thứ 2 là Nam Từ Liêm với 600 căn, kế đến là Bắc Từ Liêm, Đống Đa, Thanh Xuân.

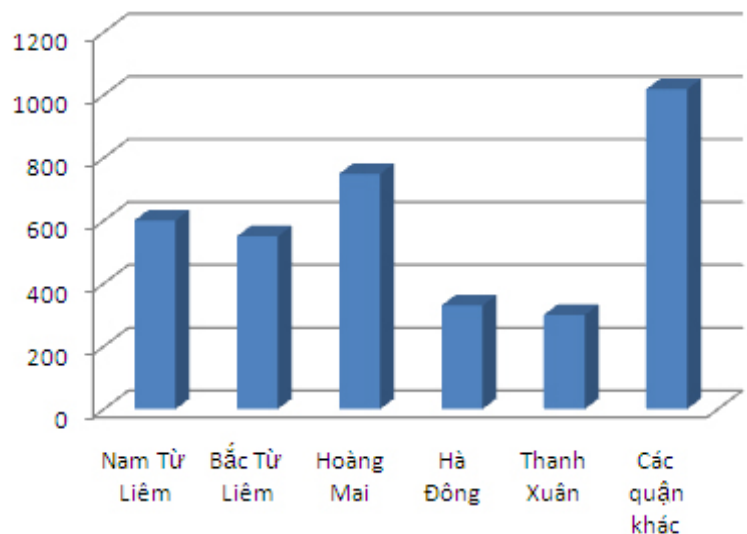
Từ nay đến năm 2016 có khoảng 8.000 căn hộ sẽ hoàn thành nếu đúng như cam kết của chủ đầu tư. Tình trạng bán giá chênh lại xuất hiện tại nhiều dự án nhưng không phải là tất cả vì trải qua thời kỳ khó khăn của thị trường, người mua nhà ngày càng cẩn trọng hơn. Bên cạnh đó, sự tham gia thị trường của nhiều dự án mới với giá tốt hơn càng làm gia tăng sự cạnh tranh về giá giữa các chủ đầu tư.

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ 4 tháng đầu năm (căn)



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.