BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 5 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 tháng 5 tăng nhẹ

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

Vốn FDI đăng ký chỉ bằng 78% cùng kỳ

Nhập siêu 5 tháng đạt 3 tỷ USD

Kiều hối về Tp.HCM tăng

Những thông tin nổi bật 4

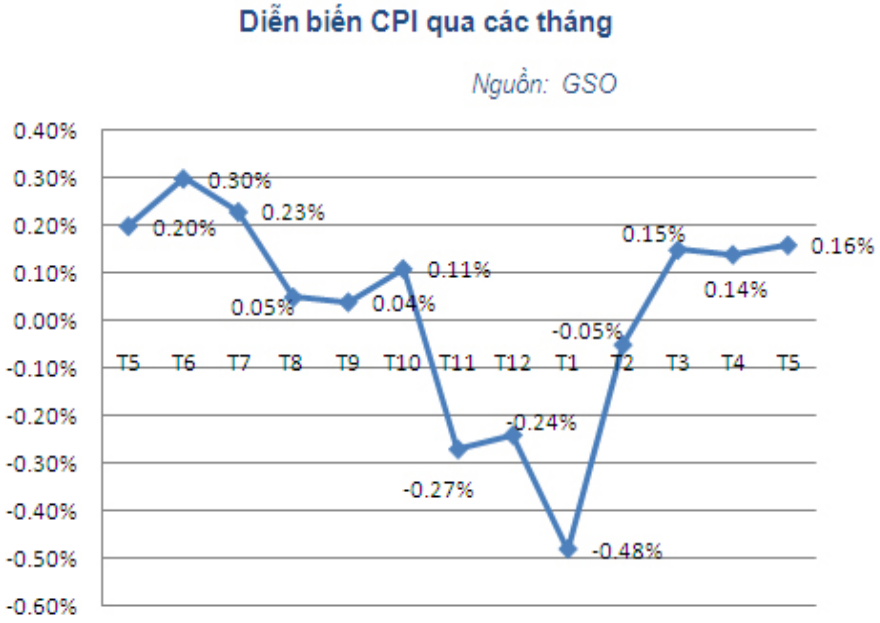
Thị trường căn hộ Tp.HCM.....5

Thị trường căn hộ Hà Nội 6

Bản quyền thuộc CafeLand 2015. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

CPI tăng tháng 5 tăng nhẹ



Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước tháng 5/2015 tăng 0,16% so với tháng trước và tăng 0,2% so với tháng 12/2014.

Trong 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ tính vào CPI tháng 5/2015, nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng cao nhất với mức 1,27% so với tháng trước, nhóm giao thông có mức tăng thứ hai tiếp đến là nhóm văn hóa, giải trí và du lịch tăng 0,39%. Các nhóm còn lại chỉ tăng ở mức nhẹ.

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

Tháng 5 năm 2015, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 7,5% so với cùng kỳ năm 2014. Tính chung 5 tháng năm 2015, chỉ số sản xuất công nghiệp tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2014 so với năm 2013 tăng 5,6%). Trong đó, hầu hết các ngành công nghiệp đều có mức tăng trưởng cao hơn so với mức tăng cùng kỳ năm trước.

Kiều hối về Tp.HCM tăng

Sau 5 tháng, lượng kiều hối chuyển về địa bàn TP HCM qua các kênh chính thức ước đạt 1,7 tỷ USD, tăng gần 19% so với cùng kỳ năm trước.

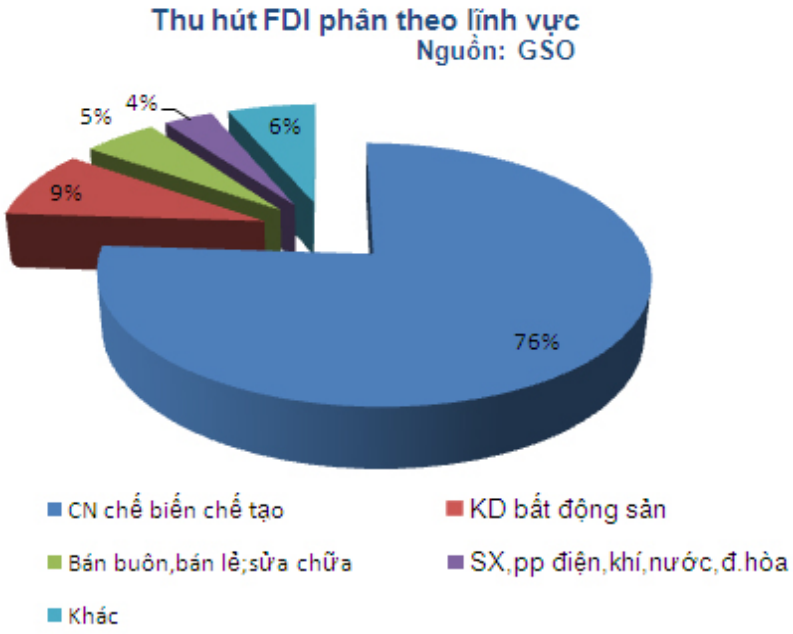
Tuy nhiên theo Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Tp.HCM, dòng vốn này chủ yếu chảy vào sản xuất, kinh doanh thay vì tập trung vào kênh đầu tư bất động sản, chứng khoán và gửi thiết kiệm như trước đây.

Bản quyền thuộc CafeLand 2015. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Vốn FDI đăng ký chỉ bằng 78% cùng kỳ

Theo Cục Đầu tư nước ngoài, tính chung trong 5 tháng đầu năm 2015, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký cấp mới và tăng thêm là 4,29 tỷ USD, bằng 78% so với cùng kỳ năm 2014.

Dù tổng vốn FDI đăng ký cấp mới và tăng thêm giảm nhưng giải ngân trong 5 tháng đầu năm lại tăng 7,6% so với cùng kỳ năm 2014, đạt 4,95 tỷ USD.



Trong 14 lĩnh vực thu hút nhà đầu tư nước ngoài, công nghiệp chế biến chế tạo là lĩnh vực đứng đầu, đứng thứ hai là lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đứng thứ 3 là lĩnh vực bán buôn bán lẻ sửa chữa.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ

Tính chung 5 tháng đầu năm nay, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 1304,5 nghìn tỷ đồng, tăng 9,1% so với cùng kỳ năm trước (loại trừ yếu tố giá tăng 8,2%). Doanh thu bán lẻ hàng hóa 5 tháng đầu năm ước tính đạt 996,9 nghìn tỷ đồng, chiếm 76,4% tổng số và tăng 10,2% so với cùng kỳ năm trước, trong đó một số nhóm ngành hàng tăng cao: Ô tô các loại tăng 20%; lương thực, thực phẩm tăng 17,9%; gỗ và vật liệu xây dựng tăng 16,3%; hàng may mặc tăng 14,3%; đồ dùng, dụng cụ, trang thiết bị gia đình tăng 13,2%; phương tiện đi lại khác tăng 11,2%.

Nhập siêu 5 tháng đạt 3 tỷ USD

Theo Tổng Cục thống kê, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 5 ước tính đạt 13,5 tỷ USD, tăng 1,1% so với tháng trước. Tính chung 5 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 63,2 tỷ USD, tăng 7,3% so với cùng kỳ năm 2014.

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 5 ước tính đạt 14,4 tỷ USD, tăng 9,1% so với tháng trước. Tính chung 5 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu 5 tháng đầu năm ước tính đạt 66,2 tỷ USD, tăng 15,8% so với cùng kỳ năm trước.

Bản quyền thuộc CafeLand 2015. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Nhập siêu tháng 5/2015 ước tính 900 triệu USD. Tính chung 5 tháng đầu năm, nhập siêu ước tính 3 tỷ USD, tương đương 4,7% kim ngạch xuất khẩu, trong đó: Khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 7,7 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 4,7 tỷ USD.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Tồn kho BĐS tiếp tục giảm mạnh

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, tổng giá trị tồn kho bất động sản tính đến ngày 20/5/2015 còn khoảng 67.443 tỷ đồng, giảm hơn 61.000 tỷ đồng, tức khoảng 47,5% so với quý 1/2013.

Theo Bộ Xây dựng, nguyên nhân khiến hàng tồn kho bất động sản giảm mạnh từ đầu năm đến nay vì lượng giao dịch nhà đất thành công tiếp tục tăng mạnh so với cùng kỳ các năm trước.

Thông xe 22,7 km cao tốc Hà Nội – Hải Phòng đầu tiên

Ngày 27/5, tại Hải Phòng, Bộ Giao thông vận tải (GTVT) và Tổng công ty Phát triển hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam (VIDIFI) chính thức đưa vào khai thác tạm và thu phí 22,7 km cao tốc Hà Nội - Hải Phòng đầu tiên, với tốc độ thiết kế 120 km/giờ.

Hà Nội: Hệ số K đất ở cao nhất 1,5

UBND Hà Nội vừa ban hành Quyết định về hệ số điều chỉnh giá đất (Hệ số K) năm 2015 khi xác định giá cho thuê đất, giá thu tiền sử dụng đất đối trên địa bàn thành phố.

Theo đó, hệ số điều chỉnh giá đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp làm căn cứ xác định đơn giá thuê đất, thuê đất có mặt nước, thuê đất để xây dựng công trình ngầm của các trường hợp được áp dụng hệ số theo quy định của pháp luật; xác định giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê hằng năm.

Cụ thể, đối với thửa đất tại 4 quận (Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng), hệ số K = 1,3; đối với thửa đất tại 3 quận (Tây Hồ, Thanh Xuân, Cầu Giấy), hệ số K = 1,15; đối với thửa đất tại các quận còn lại hệ số K = 1,05; đối với thửa đất tại các huyện và thị xã Sơn Tây, hệ số K = 1,0; hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp, trong đó bao gồm cả đất vườn, ao liền kề đất ở để làm cơ sở xác định chênh lệch giữa giá tiền sử dụng đất theo mục đích mới và giá tiền sử dụng đất nông nghiệp K = 1.

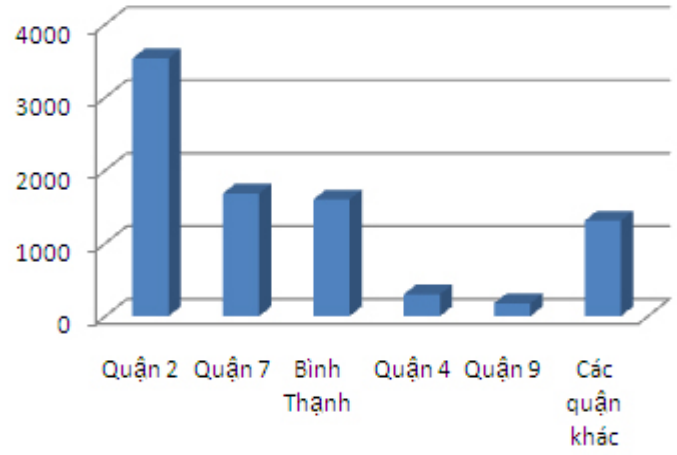
Bản quyền thuộc CafeLand 2015. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Hơn 3.400 căn hộ đến từ 13 dự án được chào bán trong tháng 5 vừa qua nâng tổng nguồn cung căn hộ tính đến hết tháng 5/2015 tại Tp.HCM lên 8.600 căn hộ.

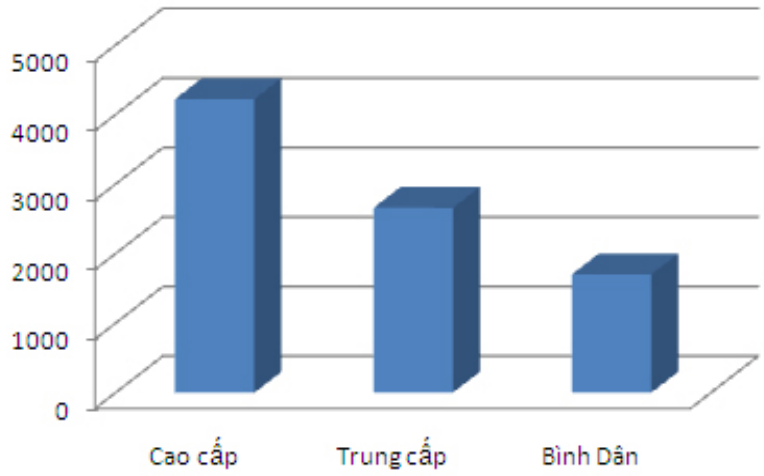
Số căn hộ chào bán trong tháng 5/2015 tăng đến 3 lần so với tháng 4/2015. Nguyên nhân do có sự tham gia của một lượng lớn căn hộ đến từ các đợt chào bán tiếp theo của nhiều dự án như: Tòa T3 dự án Masteri Thảo Điền, khu căn hộ The Landmark thuộc dự án Vinhomes Central Park, tòa nhà Lotus dự án Vista Verde, căn hộ Saigonres Plaza,…

Nguồn cung căn hộ 5 tháng đầu năm (căn)
Nguồn: Data CafeLand



Khoảng một nửa số căn hộ được chào bán trong tháng đến từ Quận 2, với các dự án còn lại rải đều ở các khu vực khác như Bình Thạnh, Quận 7, Gò Vấp,…

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)
Nguồn: Data CafeLand



Bản quyền thuộc CafeLand 2015. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.

Nguồn cung căn hộ trung và cao cấp vẫn chiếm lĩnh thị trường căn hộ trong tháng. 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 5 tháng đầu năm, có 4.225 căn hộ cao cấp, 2.660 căn hộ trung cấp nhưng chỉ có 1.720 căn hộ bình dân.

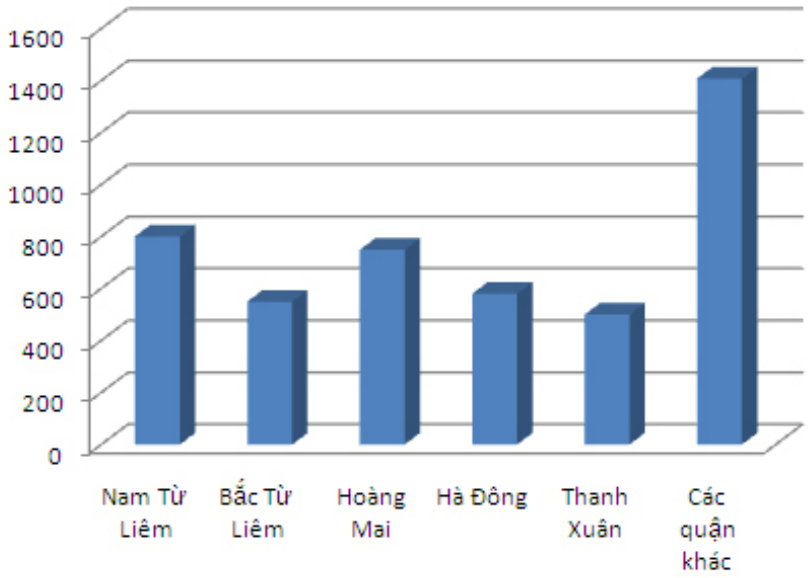
Thời gian gần đây nhiều sự hỗ trợ tài chính từ các ngân hàng và sự tin cậy từ chủ đầu tư danh tiếng tiếp tục cải thiện lòng tin của người mua. Ngoài ra, đa dạng hóa các sản phẩm với kích thước nhỏ hơn trên thị trường góp phần mở rộng đối tượng khách hàng.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Khoảng 1.050 căn hộ gia nhập thị trường căn hộ Hà Nội trong tháng 5, nâng tổng nguồn cung căn hộ 5 tháng đầu năm trên địa bàn Hà Nội lên gần 4.600 căn.

Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án: Tràng An complex, Sun Square (Tên cũ Thăng Long Mansion), Goldmark City, Vinhomes Times City (Tòa Park 5), Five Star Garden, ParkView Residence,…

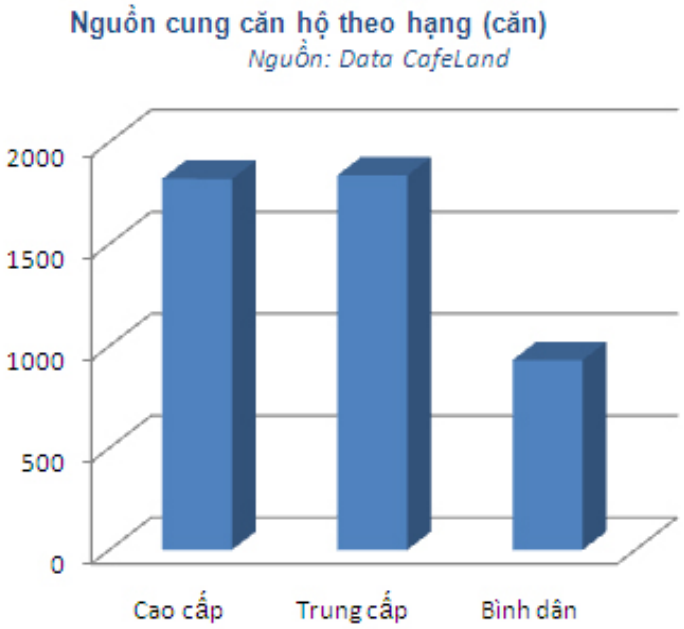
Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)
Nguồn: Data CafeLand



Trong 5 tháng đầu năm, Nam Từ Liêm là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất với hơn 800 căn, đứng thứ 2 là Hoàng Mai với 750 căn, kế đến là Hà Đông với gần 600 căn.

Không như thị trường Tp.HCM, thị trường căn hộ Hà Nội diễn biến phức tạp hơn với nhiều dự án thay tên đổi chủ và tình trạng làm giá diễn ra tại một số dự án không chỉ dự án mới mà còn cả những dự án cũ mở bán đợt tiếp theo. Tuy nhiên, việc tăng giá phần lớn là do chủ đầu tư mở bán theo từng đợt với từng vị trí căn hộ khác nhau nên giá bán có tăng dần để thu hút sự chú ý của khách hàng.

6 Bản quyền thuộc CafeLand 2015. Vui lòng đọc khuyến cáo ở trang cuối của bài này.



Tuy nhiên, thời gian tới, khi Luật Kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực (ngày 1/7) quy định khi bán nhà hình thành trong tương lai phải có ngân hàng bảo lãnh. Điều này sẽ có tác động đến giá bán căn hộ, việc tăng giá bất động sản sau thời điểm 1/7 hoàn toàn có thể xảy ra.

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 cáo 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.