

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ QUÝ 2 NĂM 2015

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

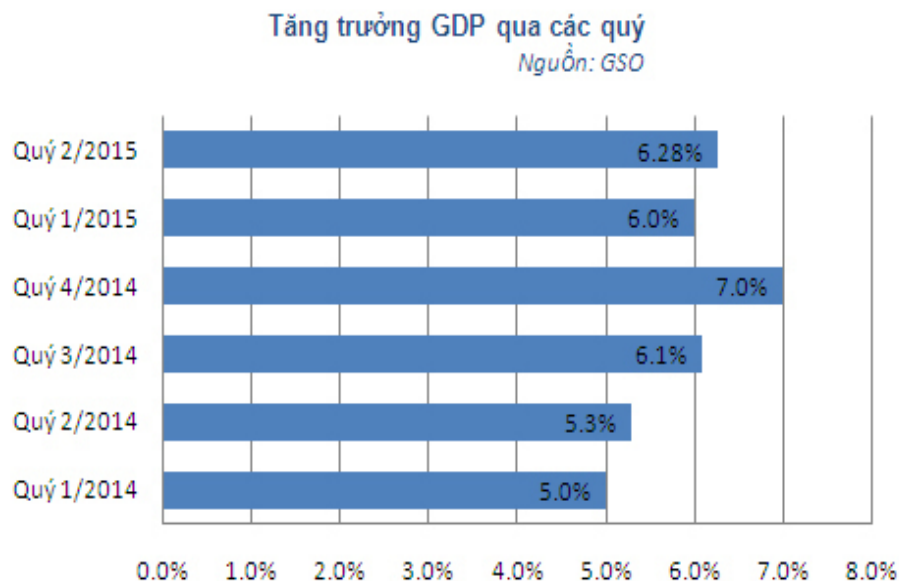
Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
Điện thoại: 08 – 39972404
Fax: 08 - 39955530
Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>Tỷ lệ vốn FDI đầu tư vào bất động sản chiếm 8,5%</i>	
<i>GDP 6 tháng đầu năm tăng 6,28% so với cùng kỳ</i>	
<i>CPI bình quân tăng 1% so với cùng kỳ</i>	
<i>Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 11,3% so với cùng kỳ</i>	
<i>Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 9,8%</i>	
<i>Nhập siêu ước tính 3,7 tỷ USD trong 6 tháng</i>	
<i>Những thông tin nổi bật</i>	<i>4</i>
<i>Thị trường căn hộ Tp.HCM.....</i>	<i>5</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội</i>	<i>6</i>

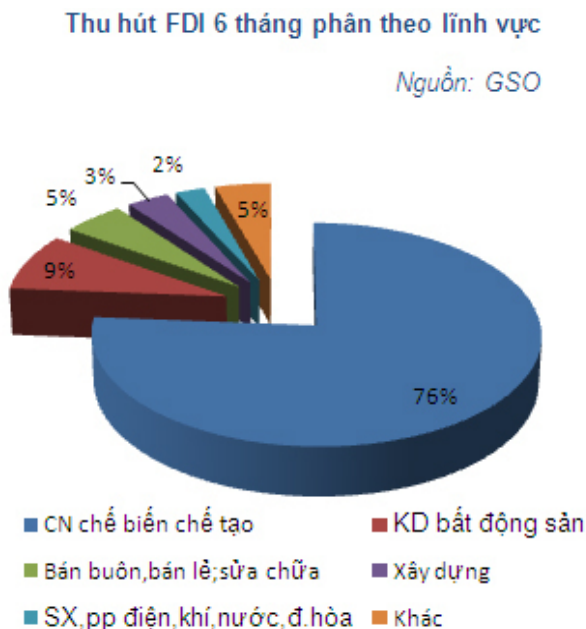
ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

GDP 6 tháng đầu năm tăng 6,28% so với cùng kỳ



Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2015 ước tính tăng 6,28% so với cùng kỳ năm 2014, trong đó quý 1 tăng 6,08%; quý 2 tăng 6,44%. Phân chia theo khu vực thì khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,36%, đóng góp 0,42 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,09%, đóng góp 2,98 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 5,90%, đóng góp 2,22 điểm phần trăm.

Tỷ lệ vốn FDI đầu tư vào bất động sản chiếm 8,5%

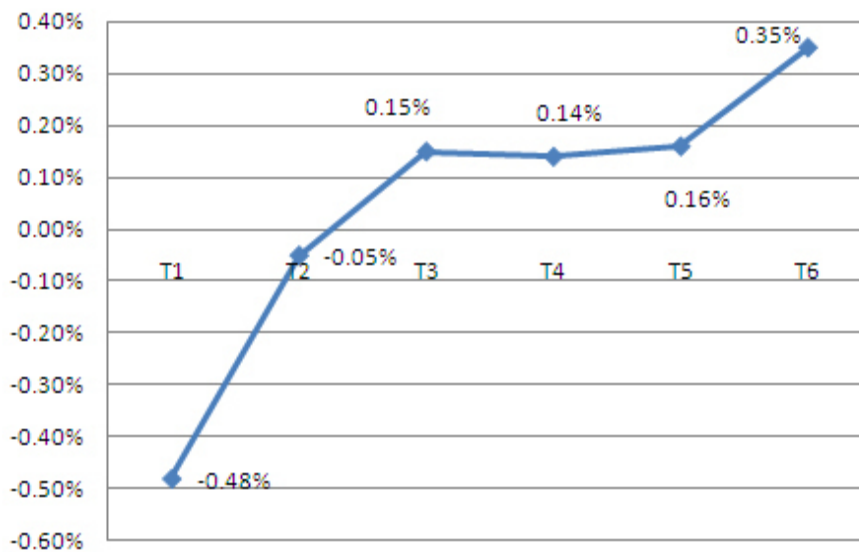


Theo Tổng cục Thống kê, tính đến thời điểm 20/6, tổng vốn Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký cấp mới và tăng thêm đạt 5.493,4 triệu USD, giảm 19,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong 6 tháng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút các nhà đầu tư nước ngoài với số vốn đăng ký đạt 4.185,9 triệu USD, chiếm 76,2% tổng vốn đăng ký; ngành kinh doanh bất động sản đạt 465,5 triệu USD, chiếm 8,5%; các ngành còn lại đạt 842 triệu USD, chiếm 15,3%.

Trong 6 tháng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút các nhà đầu tư nước ngoài với số vốn đăng ký đạt 4.185,9 triệu USD, chiếm 76,2% tổng vốn đăng ký; ngành kinh doanh bất động sản đạt 465,5 triệu USD, chiếm 8,5%; các ngành còn lại đạt 842 triệu USD, chiếm 15,3%. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện 6 tháng đầu năm ước tính đạt 6,3 tỷ USD, tăng 9,6% so với cùng kỳ năm 2014.

CPI bình quân tăng 1% so với cùng kỳ

Diễn biến CPI từ đầu năm đến nay
Nguồn: GSO



Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng cả nước (CPI) tháng 6 đã tăng 0,35% so với tháng trước và tăng 1% so với tháng 6 năm trước. Cụ thể, trong 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ tính CPI, trong tháng 6/2015 có 8 nhóm có mức tăng giá.

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 11,3% so với cùng kỳ

Trong 6 tháng đầu năm, khách quốc tế đến Việt Nam ước tính 3,8 triệu lượt người, giảm 11,3% so với cùng kỳ năm 2014, trong đó khách đến bằng đường hàng không giảm 9,1%; đường bộ giảm 19,7%; đường biển giảm 26,5%. Theo Tổng cục Thống kê, trong một số năm gần đây số lượng khách quốc tế đến Việt Nam thấp hơn khá nhiều so với các nước trong khu vực như Malaysia, Thái Lan, Singapore, Indonesia.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 9,8%

Tính chung 6 tháng đầu năm nay, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 1.572,1 nghìn tỷ đồng, tăng 9,8% so với cùng kỳ năm 2014, loại trừ yếu tố giá tăng 8,3%, cao hơn mức tăng cùng kỳ của cùng kỳ 4 năm trước đây nhưng mới bằng 2/3 tốc độ tăng từ năm 2010 trở về trước. Trong đó, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 6 tháng của khu vực kinh tế Nhà nước chiếm 11,1%, kinh tế ngoài Nhà nước chiếm 85,6%, khu vực có vốn đầu tư nước ngoài chiếm 3,3%,.

Nhập siêu ước tính 3,7 tỷ USD trong 6 tháng

Tính chung 6 tháng đầu năm nay, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 77,7 tỷ USD, tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước. Nếu loại trừ yếu tố giá, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu 6 tháng ước tính đạt 80,7 tỷ USD, tăng 13,4% so với cùng kỳ. Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước tính đạt 81,5 tỷ USD, tăng 17,7% so với cùng kỳ năm 2014, cao hơn nhiều so với mức tăng 10,5% của cùng kỳ năm 2014. Nếu loại trừ yếu tố giá, kim ngạch hàng hóa nhập khẩu 6 tháng đầu năm ước tính đạt 84,6 tỷ USD. 6 tháng đầu năm nay nhập siêu ước tính 3,7 tỷ USD, bằng 4,8% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực

Ngày 1/7, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi chính thức có hiệu lực. Hai luật này được mong đợi sẽ là đòn bẩy chính sách giúp thị trường bất động sản phát triển hơn với những thay đổi đáng kể về việc mở rộng quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Đặc biệt Luật Kinh doanh bất động sản bổ sung một số quy định nhằm bảo vệ người mua nhà, thanh lọc những chủ đầu tư yếu kém.

Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư sân bay Long Thành

Ngày 25/6, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Nghị quyết về chủ trương đầu tư dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành, Đồng Nai với 428/461 đại biểu có mặt tại Hội trường tán thành.

Tổng mức đầu tư khái toán cho toàn bộ dự án là 336.630 tỷ đồng (tương đương 16,03 tỷ USD, áp dụng đơn giá của năm 2014). Trong đó giai đoạn 1 là 114.450 tỷ đồng (tương đương 5,45 tỷ USD). Dự kiến cảng hàng không này sẽ được đầu tư xây dựng để đạt được công suất 100 triệu hành khách/năm và 5 triệu tấn hàng hóa mỗi năm.

Giao dịch bất động sản tăng mạnh

Theo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), 6 tháng đầu năm tại thị trường Hà Nội có khoảng 9.250 giao dịch thành công, gấp hơn 2 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Riêng tháng 6 có khoảng 1.750 giao dịch thành công, tăng 6% so với tháng trước. Trong khi đó, tại thị trường Tp.HCM có khoảng 8.750 giao dịch thành công, gấp đôi lần cùng kỳ năm ngoái. Chỉ riêng tháng 6 có khoảng 1.700 giao dịch thành công, tăng khoảng 6% so với tháng 5 trước đó.

FLC khởi công Resort 7 sao đầu tiên tại Việt Nam

Gần cuối tháng 5/2015, Tập đoàn FLC đã khởi công dự án quần thể sân golf, resort, biệt thự nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp FLC Quy Nhơn tại bãi biển sát Eo Gió, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Dự án có tổng mức đầu tư 3.500 tỷ đồng, trên diện tích gần 300 ha, bao gồm các hạng mục như sân golf, khu biệt thự nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 7 sao đầu tiên tại Việt Nam, khách sạn, nhà hàng 5 sao, trung tâm hội nghị quốc tế, khu vui chơi giải trí...

Khai trương TTTM SC VivoCity

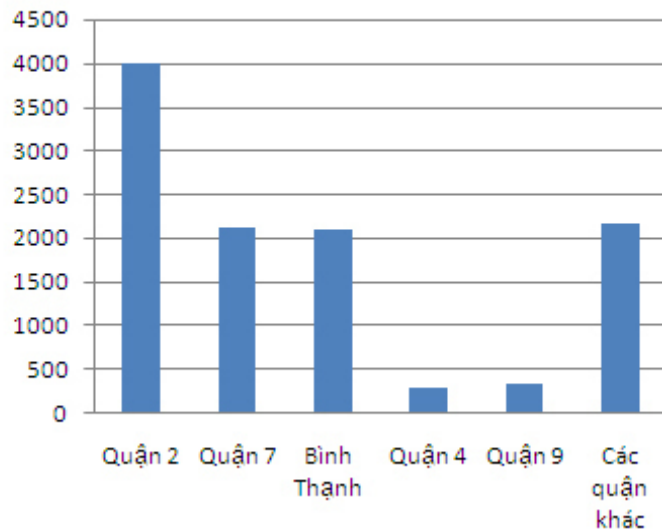
Trung tâm thương mại SC VivoCity đã chính thức mở cửa hoạt động từ ngày 19/4/2015 tại số 1058 Nguyễn Văn Linh, Q.7, TP.HCM, cung cấp thêm 62.000 m² mặt bằng bán lẻ và giải trí cho thị trường bán lẻ Tp.HCM. Đây được xem là nơi quy tụ nhiều thương hiệu bán lẻ có tên tuổi.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thống kê cho thấy trong quý 2/2015 có 6.644 căn hộ được chào bán và nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn Tp.HCM tính từ đầu năm đến nay lên khoảng 11.000 căn, tăng 1,8 lần so với cùng kỳ năm 2014.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

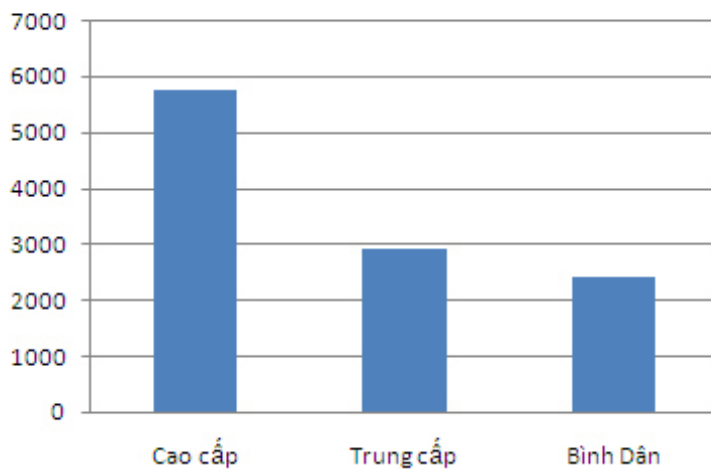
Nguồn: Data CafeLand



Phân theo khu vực, quận 2 đang là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ với gần 4.000 căn, tiếp đến là quận 7 với 2.130 căn và Bình Thạnh vươn lên đứng vị trí thứ 3 với sự gia nhập của nhiều dự án quy mô lớn. Nguồn cung căn hộ tăng mạnh trong 6 tháng đầu năm do có sự gia nhập của nhiều dự án mới với quy mô lớn và các đợt mở bán của những dự án khủng được triển khai từ cuối năm 2014 như: Vinhomes Central Park, Scenic Valley, Gateway Thảo Điền, Vista Verde, The Krista, Masteri Thảo Điền, khu căn hộ Sarimi (thuộc khu đô thị Sala) và các dự án của Novaland như The Tresor, The Sun Avenue,...

Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)

Nguồn: Data CafeLand



Có một sự thay đổi ngày càng rõ nét trên thị trường căn hộ đó là sự xuất hiện ngày càng nhiều của các dự án căn hộ trung và cao cấp. Trong 6 tháng đầu năm có đến 2/3 số lượng căn hộ chào bán ra thị trường thuộc phân khúc trung và cao cấp, trong khi chỉ có 1/3 số căn hộ thuộc phân khúc bình dân.

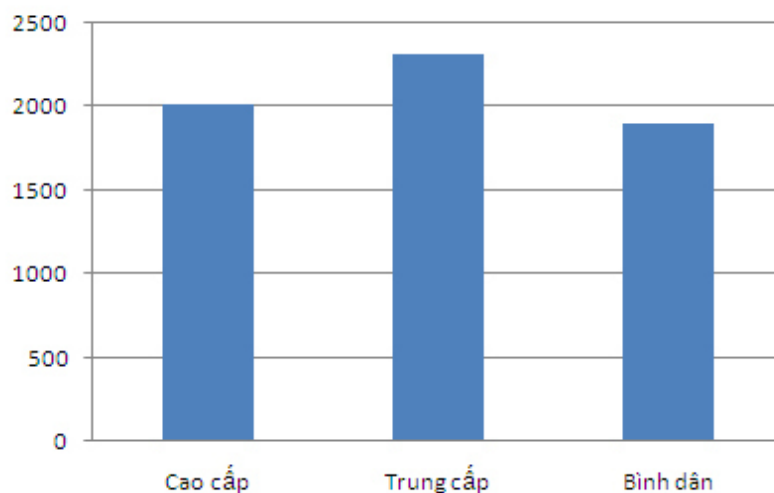
Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chính thức có hiệu lực vào đầu tháng 7 với những quy định mới, trong đó có việc nói điều kiện cho người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam được xem là một cơ hội mới cho các dự án thuộc phân khúc cao cấp. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng cần một khoảng thời gian nữa để những thay đổi này có tác động lên thị trường. Vì thế, sẽ không có một cú hích nào đột biến đối với thị trường trong thời điểm 2 điều luật quan trọng trên chính thức có hiệu lực.

Dự báo trong vài tháng tới, thị trường sẽ đón nhận một lượng lớn nguồn cung khi những dự án mới công bố sẽ chính thức được chào bán ra thị trường như: The GoldView (quận 4), IDICO Tân Phú (quận Tân Phú), The Art (quận 9), FLORITA (quận 7), Sky Center (quận Tân Bình), Melody Residences (quận Tân Phú),... Đây sẽ là cơ hội cho người mua nhà và cả những nhà đầu tư đang có ý định quay lại thị trường cũng như các nhà đầu tư. Tuy nhiên, nguồn cung căn hộ tăng mạnh cũng là sức ép không nhỏ với các chủ đầu tư khi phải cạnh tranh với những chủ đầu tư khác.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Tại Hà Nội, thống kê cho thấy quý 2 đã có 3.880 căn hộ gia nhập thị trường nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn tính từ đầu năm đến nay là 6.458 căn, tăng nhẹ 4% so với 6 tháng đầu năm 2014.

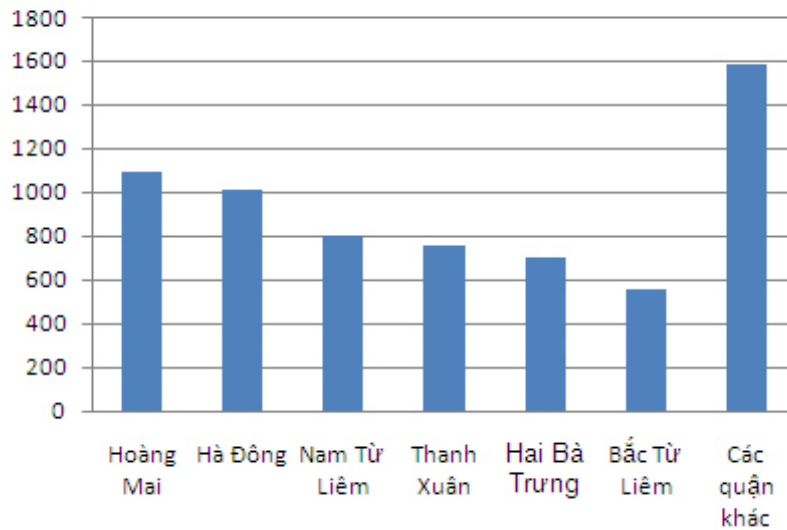
Nguồn cung căn hộ theo hạng (căn)
Nguồn: Data CafeLand



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), giai đoạn 2 Vinhomes Times City, Goldmark City, Vinhomes Royal City, The Capital Garden, New Horizon,...

Trong tổng số căn mở bán, căn hộ trung cấp chiếm đến 40%, đứng thứ 2 là căn hộ bình dân với 37% và căn hộ cao cấp chiếm 23%. Trong quý 2, Hà Đông là nơi có nguồn cung căn hộ cao nhất với gần 800 căn, tiếp đến là Hoàng Mai với hơn 700 căn, kể đến là các quận Thanh Trì, quận Hai Bà Trưng, Thanh Xuân.

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



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.

Tuy nhiên, không loại trừ khả năng giá bán tại các dự án sẽ tăng khi Luật Kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực từ ngày 1/7, quy định khi bán nhà hình thành trong tương lai phải có ngân hàng bảo lãnh.

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.