

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 7 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

Gần 1,7 tỷ USD vốn FDI vào bất động sản trong 7 tháng

CPI tháng 7/2015 tăng 0,13%

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng

Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 12,3%

Nhập siêu 3,4 tỷ USD trong 7 tháng

Những thông tin nổi bật 4

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....5

Thị trường căn hộ Hà Nội6

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

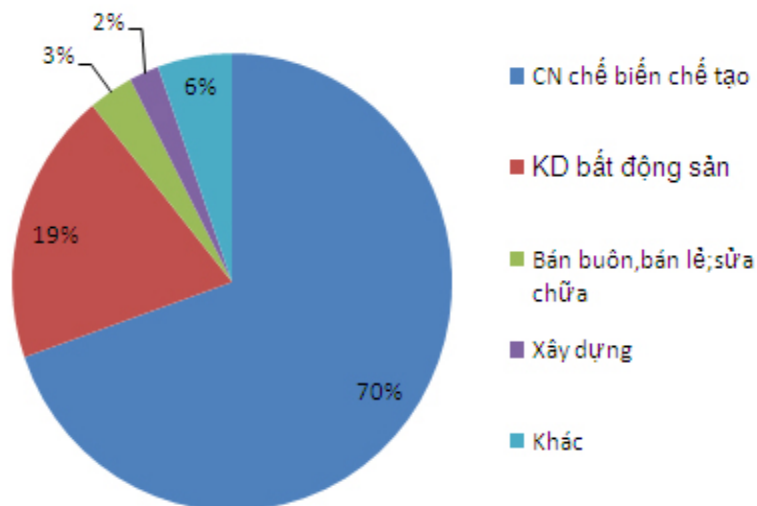
Nhập siêu 3,4 tỷ USD trong 7 tháng

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 92,3 tỷ USD trong 7 tháng, tăng 9,5% so với cùng kỳ năm 2014, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 27,6 tỷ USD, giảm 1,7%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 64,7 tỷ USD, tăng 15,1%. Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu 7 tháng ước tính đạt 95,6 tỷ USD, tăng 16,4% so với cùng kỳ năm trước. Nhập siêu tháng 7/2015 ước tính 300 triệu USD. Nhập siêu 7 tháng năm nay ước tính 3,4 tỷ USD, tương đương 3,7% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 11,4 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 8 tỷ USD.

Gần 1,7 tỷ USD vốn FDI vào bất động sản trong 7 tháng

Thu hút FDI phân theo lĩnh vực

Nguồn: GSO

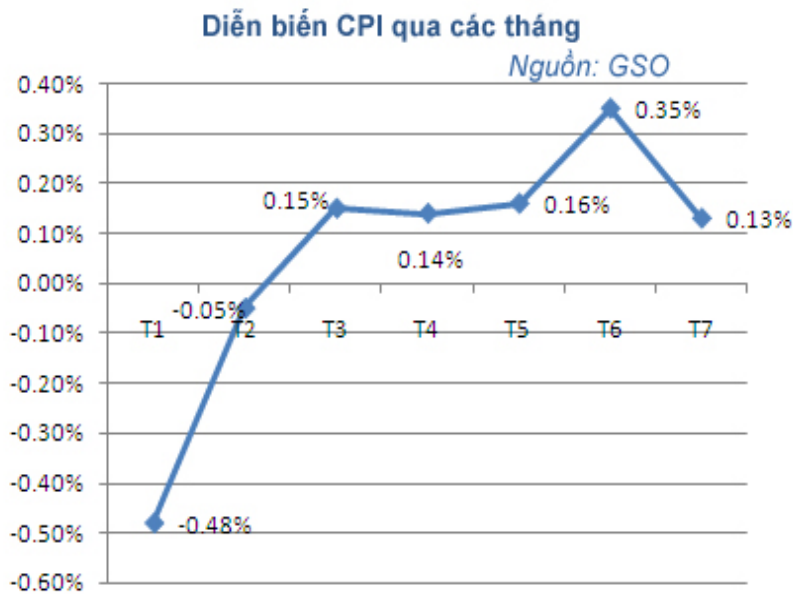


Theo Tổng cục Thống kê, tính chung trong 7 tháng, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký cấp mới và tăng thêm là 8,8 tỷ USD, bằng 92,4% so với cùng kỳ năm 2014. Công nghiệp chế biến chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài với 570 dự án đầu tư đăng ký mới và 245 lượt dự án tăng vốn, với tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 6,14 tỷ USD, chiếm 69,7% tổng vốn đầu tư đăng ký. Đứng thứ 2 là lĩnh vực kinh doanh bất động sản với 15 dự án đăng ký mới và 7 lượt dự án tăng vốn với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,69 tỷ USD, chiếm 19,3% tổng vốn đầu tư.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng

Khách quốc tế đến nước ta trong tháng 7 ước tính đạt 593,6 nghìn lượt người, tăng 12,1% so với tháng trước và tăng 5,1% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 7 tháng, khách quốc tế đến Việt Nam ước tính đạt 4398,2 nghìn lượt người, giảm 9,4% so với cùng kỳ năm trước.

CPI tháng 7/2015 tăng 0,13%



Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 7/2015 tăng 0,13% so với tháng trước. CPI tháng 7/2015 tăng 0,68% so với đầu năm và tăng 0,9% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tháng 7/2015 tăng 0,13% so với tháng trước, tăng 2,04% so với cùng kỳ năm 2014.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 12,3%

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 7 ước tính đạt 271,8 nghìn tỷ đồng, tăng 1,2% so với tháng trước và tăng 12,3% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế Nhà nước đạt 30,8 nghìn tỷ đồng, tăng 1,8% và tăng 19,1%; kinh tế ngoài Nhà nước đạt 231,8 nghìn tỷ đồng, tăng 1,1% và tăng 11,1%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 9,2 nghìn tỷ đồng, tăng 2,4% và tăng 20,6%.

Tính chung 7 tháng, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 1845,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,9% so với cùng kỳ năm 2014 (loại trừ yếu tố giá tăng 8,3%).

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Khởi công Vincom Hà Tĩnh

Tập đoàn Vingroup vừa khởi công dự án Khu phức hợp Vincom Hà Tĩnh, tại giao điểm đường Hàm Nghi - Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh. Được quy hoạch xây dựng trên tổng diện tích hơn 57.000m², Vincom Hà Tĩnh gồm khu khách sạn cao 36 tầng; trung tâm thương mại và 115 biệt thự, nhà liền kề, nhà phố có diện tích từ 152,5 - 460,7m².

Nhiều quỹ đầu tư rót vốn vào bất động sản Việt Nam

Cuối tháng 7, Quỹ Đầu Tư Creed Group đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư toàn diện với Công ty CP đầu tư và Phát triển bất động sản An Gia. Theo thỏa thuận vừa ký kết, Creed Group cam kết đầu tư 200 triệu USD vào An Gia để mua lại cổ phần của công ty, đầu tư vào dự án theo tỉ lệ 50/50, đồng thời cung cấp các khoản vay cho An Gia mua dự án.

Không chỉ Creed Group, quỹ đầu tư Tập đoàn Global Emerging Market (GEM) đã ký kết đầu tư 20 triệu USD vào Địa ốc Hoàng Quân thông qua việc đầu tư vào cổ phiếu HQC. Quỹ đầu tư Vietnam Opportunity Fund của công ty VinaCapital cũng vừa công bố giải ngân gói đầu tư đầu tiên trị giá 15 triệu USD vào các cổ phiếu ưu đãi chuyển nhượng của tập đoàn Novaland.

Người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

01 Theo quy định tại Luật Nhà ở có hiệu lực từ ngày 1/7, tổ chức, cá nhân người nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam; Cá nhân nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, có quyền được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư.

Trong trường hợp là nhà ở riêng lẻ bao gồm biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà. Thời gian sở hữu nhà là 50 năm.

VAMC đã thu hồi được hơn 6.500 tỷ đồng nợ xấu

Tính từ đầu năm đến hết tháng 7, VAMC đã xử lý bán tài sản đảm bảo, bán nợ và thu hồi được 6.513 tỷ đồng. Các tổ chức tín dụng đã gửi nhiều hồ sơ bán nợ xấu cho VAMC với tổng trị giá khoảng 64.000 tỷ đồng. Hiện, công ty phê duyệt mua 59.000 tỷ đồng nợ gốc với giá mua là 54.000 tỷ đồng. Và VAMC đã phát hành được 51.300 tỷ đồng trái phiếu đặc biệt. Theo kế hoạch, trước 30/9, VAMC đảm bảo kế hoạch phát hành 80 nghìn tỷ đồng trái phiếu đặc biệt.

Đề xuất xây 3.000 căn hộ tái định cư trong khu Ba Son

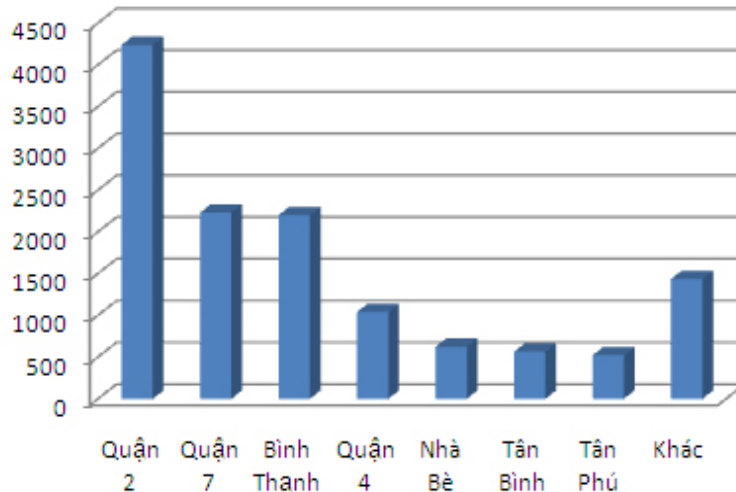
Bộ Quốc phòng vừa có công văn số 1934, đề nghị chính quyền Tp.HCM xem xét việc điều chỉnh lại quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son. Theo đó, điều chỉnh quy mô dân số của Dự án Khu trung tâm phức hợp Sài Gòn – Ba Son (khoảng 22ha) sẽ từ 5.400 dân lên 11.593 dân. Công văn trên cũng đề xuất xây thêm khoảng 3.000 căn hộ tái định cư bán cho người dân thuộc diện phải di dời tại các dự án chỉnh trang đô thị tại quận 1, Tp.HCM.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Hơn 1.800 căn hộ được chào bán ra thị trường trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến hết tháng 7/2015 lên 12.849 căn, tăng đến 83% so với 7 tháng đầu năm 2014.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

Nguồn: Data CafeLand

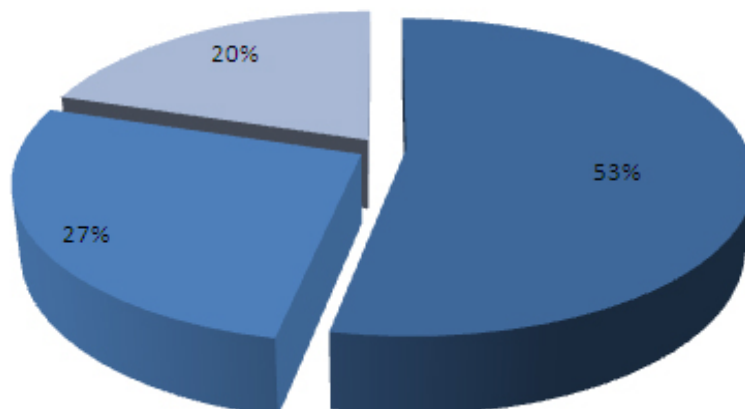


Quận 2 tiếp tục là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ trong 7 tháng đầu năm với 4.238 căn hộ, tiếp đến là quận 7 với 2.229 căn hộ, đứng thứ 3 là Bình Thạnh với gần 2.200 căn hộ. Quận 4 là một trong những khu vực mới xuất hiện trong danh sách các quận có nguồn cung căn hộ phong phú với hơn 1.000 căn đến từ các dự án do Novaland, TNR Holdings, Tiến Phát làm chủ đầu tư. Có thể đây là một trong những khu vực tiếp theo được người mua nhà và cả những nhà đầu tư rất quan tâm nhờ quy hoạch hạ tầng đang ngày một phát triển, có lợi thế vị trí gần trung tâm, lại gần sông nên tích hợp nhiều điều kiện để phát triển các dự án căn hộ trung cao cấp.

Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand

■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân



Vẫn tiếp tục xu hướng chủ đạo như 6 tháng đầu năm, nguồn cung căn hộ trong tháng 7 chủ yếu đến từ các dự án trung và cao cấp như: The GoldView, Saigonres Plaza, Grand Riverside, Gateway Thao Dien, The Park Residence (block B4) và các dự án của Novaland như: Lucky Palace, The Sun Avenue, The Botanica, RiverGate và một số dự án chưa chính thức bán nhưng đang nhận đặt cọc giữ chỗ như: Sky Center, Florita, The EverRich Infinity, The EverRich 2,...

Ngày 1/7, từ khi Luật Nhà ở nói điều kiện cho người nước ngoài mua nhà có hiệu lực, nhiều chủ đầu tư đã công bố những giao dịch đầu tiên. Theo ghi nhận, gần đây đã có 112 căn hộ được bán cho người nước ngoài tại một trong những dự án lớn nhất thành phố. Trước đó, chủ đầu tư City Garden đã ký kết hợp đồng bán căn hộ đầu tiên cho đôi vợ chồng người nước ngoài tại thời điểm điều luật mới về quyền sở hữu bất động sản của người nước ngoài tại Việt Nam có hiệu lực. Một doanh nghiệp khác là Novaland cũng triển khai chương trình 100 căn hộ đầu tiên chào đón Kiều bào và người nước ngoài nhằm đón đầu nhu cầu của kiều bào và người nước ngoài sở hữu nhà ở Việt Nam, áp dụng cho bốn dự án The Sun Avenue, The Botanica, Lucky Palace, Sunrise CityView.

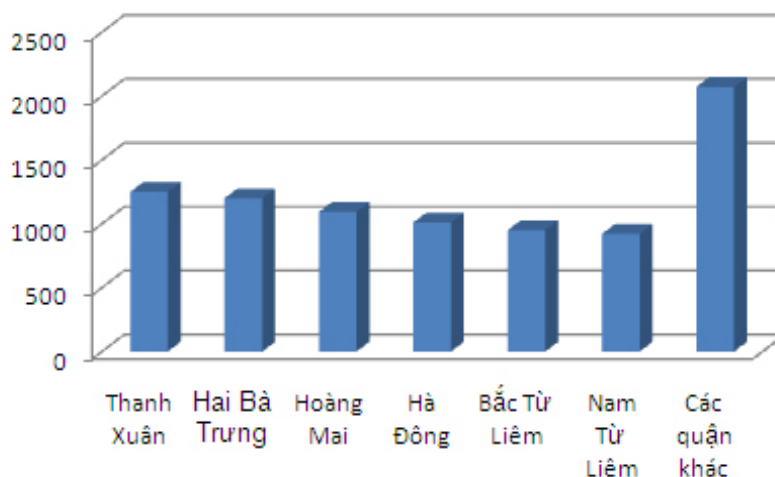
Theo ý kiến của các chủ đầu tư dự án, Luật Nhà ở 2014 đã tạo điều kiện thuận lợi cho cộng đồng người Việt Nam ở nước ngoài được mua và sở hữu nhà như người trong nước và tạo điều kiện cho người nước ngoài được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, từ đó kích thích sự phát triển của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, theo ghi nhận của CafeLand, hiện việc bán nhà cho người nước ngoài, Việt kiều mới chỉ dừng lại ở ký hợp đồng đặt cọc giữ chỗ. Người nước ngoài cũng còn đang nghe ngóng đợi các luật còn vướng mắc hay không thì mới quyết định xuống tiền.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Hơn 2.000 căn hộ tham gia thị trường trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến hết tháng 7/2015 lên 8.496, tăng 12% so với 7 tháng đầu năm 2014. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án D'. Le Roi Soleil, Goldmark City, Imperia Garden, Vinhomes Times City giúp người mua nhà có nhiều lựa chọn.

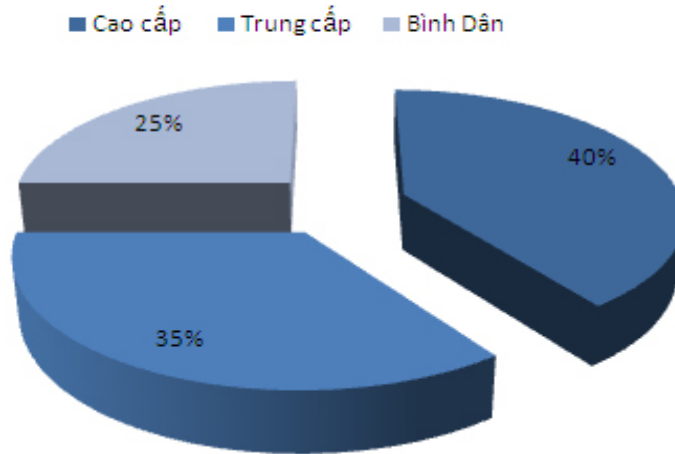
Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

Nguồn: Data CafeLand



Tính từ đầu năm đến nay, Thanh Xuân là nơi có nguồn cung căn hộ nhiều nhất với 1.250 căn, đứng thứ 2 là quận Hai Bà Trưng với 1.200 căn, đứng thứ 3 là quận Hoàng Mai với 1.093 căn, Hà Đông và Bắc Từ Liêm lần lượt giữa vị trí thứ 4 và thứ 5.

Cơ cấu lượng cung theo hạng
Nguồn: Data CafeLand



Trong cơ cấu căn hộ, nguồn cung căn hộ cao cấp chiếm 40%, nguồn cung căn hộ trung cấp chiếm 35%, còn lại là căn hộ bình dân với 25%.

Nếu như các doanh nghiệp phía Nam nhanh nhạy hơn trong việc đón đầu các luật vừa có hiệu lực như bảo lãnh người mua nhà, cho người nước ngoài mua nhà thì các chủ đầu tư dự án ở thị trường Hà Nội lại im ắng hơn. Nhiều dự án chết đã thay tên đổi họ để hồi sinh, tình trạng bán chệnh tại một số dự án, thị trường căn hộ Hà Nội khiến người mua thận trọng hơn.

Căn hộ giá rẻ sẽ vẫn hút khách mua để ở trong khi phân khúc trung và cao cấp được dự báo sẽ thu hút các nhà đầu tư quay lại thị trường. Những đổi mới trong việc nói điều kiện cho người nước ngoài mua nhà sẽ tạo ra những ảnh hưởng tích cực lên thị trường dù vẫn cần thời gian để có các thông tư hướng dẫn. Bên cạnh đó việc quy định chủ đầu tư buộc phải ký cam kết bảo lãnh với ngân hàng trong trường hợp bán nhà trong tương lai, nếu không muốn ký cam kết bảo lãnh thì phải đợi dự án xây dựng xong thì mới được chào bán ra thị trường sẽ giúp cải thiện niềm tin của người mua.

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.